



Formerade för framtiden

Årsredovisning 2014

En rorsman går i land

Sommaren 1991 drabbades FastPartner (då med annat namn) av fastighetskrisen. En rekonstruktion av bolaget blev nödvändig. In kallades advokaten Peter Lönnquist som lade den juridiska grunden för rekonstruktionen. Han deltog aktivt under hela rekonstruktionen som pågick i mer än tre år. Hela denna tid stod Peter som en moralisk garant gentemot kreditgivarna för att bolaget skulle lyckas komma på rätt köl. Få advokater har nog satt sin heder i pant som Peter gjorde i detta uppdrag.

1994 kunde FastPartner hjälpligt dras av grundet och ankra upp i Stockholms Fondbörs säkra hamn på dåvarande O-listan.

Peter övertog rodret som ordförande 1994. Det mödosamma arbetet kunde nu börja med att återskapa värdena i fastigheterna samtidigt som nya förvärv och renodling av befintligt bestånd möjliggjordes. Peter stod stadigt på däck när det stormade som mest och blåste själv vind i seglen när det var stiltje. Den värdestegring som skett i bolaget under Peters tjugo år vid rodret uppgår till cirka 10 miljarder kronor.

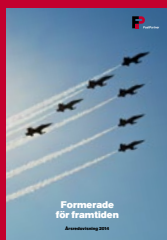
I och med att Peter nu bett att få lämna skutan bör han rimligtvis få lite mer tid att färdas i vatten med riktiga grund och grynnor längst ut i ytterskärgården där han trivs som bäst, jaktsäsongen undantagen. Detta är honom väl unt. Men nog kommer jag störa honom för råd och dåd i framtiden, det får han stå ut med.

Stockholm, mars 2015

Sven-Olof Johansson



Peter Lönnquist



Kommentar till omslagsbild

FastPartner hade gärna velat illustrera omslagsbilden med skattebetalarnas JAS-plan men Försvarsmakten sa nej. Plan från andra sidan atlanten kom till undsättning och räddade vårt omslag. Ett tecken i skyn?

Innehåll

FastPartner i text		FastPartner i siffror	
Året i korthet	2	Femårsöversikt	60
Kort om oss	4	Definitioner	61
VD har ordet	6	Resultaträkningar och totalresultat koncernen	62
Strategi	10	Balansräkningar koncernen	63
Mål och utfall	12	Resultaträkningar moderbolaget	64
Marknad	14	Balansräkningar moderbolaget	65
Knutpunkter	16	Förändringar i eget kapital	66
Centrumanläggningar	17	Kassaflödesanalyser	67
Förvärv och försäljningar	20	Redovisningsprinciper och noter	68
Våra fastigheter	22	Årsredovisningens undertecknande	84
Finansiering	34	Revisionsberättelse	85
Riskhantering	38	Fastighetsförteckning	86
Ansvarsfullt företagande	40		
Aktien och aktieägarna	44		
Förvaltningsberättelse			
Förvaltningsberättelse	48		
Bolagsstyrningsrapport	54		
Ledning	58		
Styrelse och revisorer	59		

Informationstillfällen 2014-2015

Delårsrapport per 31 mars 2015	23 april 2015
Årsstämma 2015	23 april 2015
Delårsrapport per 30 juni 2015	7 juli 2015
Delårsrapport per 30 september 2015	24 oktober 2015
Bokslutskommuniké 2015	februari 2016

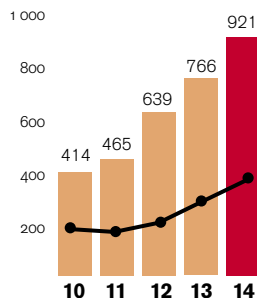
Årsstämma 2015 23 april 2015 kl 16:00
T-house, Engelbrektsplan 1 i Stockholm

2014

Finansiellt

- Hyresintäkterna för 2014 ökade med 20,2% och uppgick till 920,8 (765,9) MSEK.
- Driftnettot ökade med 23,0% och uppgick till 610,6 (496,3) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 66,3 (64,8)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 26,4% och uppgick till 383,5 (303,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 463,0 (272,5) MSEK.
- Resultat per stamaktie blev 8,72 (5,13) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 12 046,0 (9 563,1) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,50 (3,10) kronor per stamaktie.

Förvaltningsresultat och hyresintäkter



384 MSEK

Förvaltningsresultat uppgick till 383,5 MSEK.

Viktiga händelser

Q1

JANUARI

- FastPartner hyr ut 14 500 kvm till Gavlefastigheter i Gävle.
- Det nya biblioteket i Märsta Centrum invigs.

FEBRUARI

- FastPartner förvärvar tre fastigheter i Enköping med en uthyningsbar yta om 13 000 kvm och årliga hyresintäkter om 14 MSEK.
- FastPartner hyr ut totalt 7 800 kvm till MTAB Transport & Spedition och Fruedenberg Simrit i Bromma.
- Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 0,75%.

MARS

- FastPartner emitterar ett nytt obligationslån om 400 MSEK.
- FastPartner hyr ut totalt 700 kvm till ett café och två restauranger i Märsta Centrum.
- Ryssland annekterar Krim.

Q2

APRIL

- Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 0,75%.

MAJ

- FastPartner förvärvar två fastigheter i Stockholm med en uthyningsbar yta om 49 000 kvm och årliga hyresintäkter om 29 MSEK.
- FastPartner hyr ut 6 500 kvm till Gourmet Food i Västberga.
- FastPartner hyr ut 1 500 kvm till Fresh Fitness i Vinsta.

JUNI

- FastPartner lanserar sin nya hemsida.
- FastPartner hyr ut 2 500 kvm till ICA i Hässelby Gårds Centrum.

Nyckeltal

	2014	2013	2012
Resultat, kr/stamaktie	8,72	5,13	6,38
Utdelning, kr/stamaktie	3,50 ¹⁾	3,10	2,75
Eget kapital, kr/stamaktie	61,6	55,5	44,4
Soliditet, %	26,0	29,5	28,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	2,2
Driftnetto, %	6,9	7,1	6,8
Avkastning på totalt kapital, %	7,1	5,8	6,5
Avkastning på eget kapital, %	14,9	10,3	15,3

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2015 års vinstdisposition

Finansiella mål

FastPartner har med bred marginal uppfyllt samtliga sina finansiella mål för 2014.

FastPartners mål är att under 2015 uppnå:

- Ett fastighetsvärde övestigande 15 mdr
- Ett på årsbasis rullande förvaltningsöverskott om 600 MSEK

Resultat

Årets resultat uppgick till 463,0 (272,5) MSEK. Detta ger ett resultat per stamaktie om 8,72 (5,13) kronor för 2014. Resultatförbättringen beror främst på högre driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt högre realiserade värdeförändringar som motverkats av högre finansiella poster och högre skatt.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,50 (3,10) kronor per stamaktie för 2014. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 61,6 (55,5) kronor per stamaktie vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgår till 26,0 (29,5) procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgår till 2,7 (2,5) ggr. FastPartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

Driftnetto

Driftnettot för år 2014 uppgår till 6,9 (7,1) procent.

Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgick för året till 7,1 (5,8) procent. Ökningen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto och högre realiserade värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital

För 2014 uppgår avkastningen på eget kapital till 14,9 (10,3) procent.

Q3

JULI

- FastPartner förvärvar en fastighet i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 19 000 kvm och årliga hyresintäkter om ca 15 MSEK.
- Riksbanken sänker reporäntan med 0,5 procentenheter till 0,25%.
- Den nya detaljplanen för Märsta Centrum vinner laga kraft.

AUGUSTI

- FastPartner hyr ut 6 100 kvm till Gavlegårdarna i Gävle.

SEPTEMBER

- Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 0,25%.
- USA förklarar krig mot ISIL.

Q4

OKTOBER

- FastPartner emitterar ytterligare 100 MSEK under befintligt obligationslån 2014/2018.
- FastPartner hyr ut 3 200 kvm till ICA i Märsta Centrum.
- Riksbanken sänker reporäntan med 0,25 procentenheter till 0,0%.
- Ubåtsjakt i Stockholms skärgård.

NOVEMBER

- FastPartner förvärvar en fastighet i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 24 000 kvm och årliga hyresintäkter om ca 51 MSEK.
- FastPartner hyr ut totalt 15 000 kvm till Sportamore och Telecity-group i Lunda.
- FastPartner ingår ett 10-årigt ränteswapavtal om 500 MSEK på nivån 1,44% samt ett femårigt ränteswapavtal om 250 MSEK på nivån 0,85%.
- FastPartner hyr ut totalt 2 200 kvm till Friskis&Svettis och Bring Citymail i Täby.

DECEMBER

- FastPartner förvärvar tre fastigheter i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 59 000 kvm och årliga hyresintäkter om 108 MSEK.
- FastPartner emitterar nya preferensaktier om 65 MSEK.
- FastPartner ingår ett 10-årigt ränteswapavtal om 250 MSEK på nivån 1,23% samt ett 30-årigt ränteswapavtal om 200 MSEK på nivån 1,98%.
- Riksbanken lämnar reporäntan oförändrad på 0,0%.
- Sigtuna kommun flyttar in i den nya Kulturskolan i Märsta Centrum.

FastPartner på 3 minuter

Affärsidé

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

Långsiktighet

- Fastighetsbranschen är långsiktig till sin natur. Inte minst med tanke på att fastigheterna nästan alltid överlever sina förvaltare. Ett tidsperspektiv som kan vara nyttigt att ha i åtanke i den dagliga förvaltningen.
- Nya krav som nya tider kräver ska tillgodoses.
- Fortlöpande utbildning av personal ska årligen utvärderas.
- Långsiktighetens garant är lönsamhetens uthållighet.

Engagemang

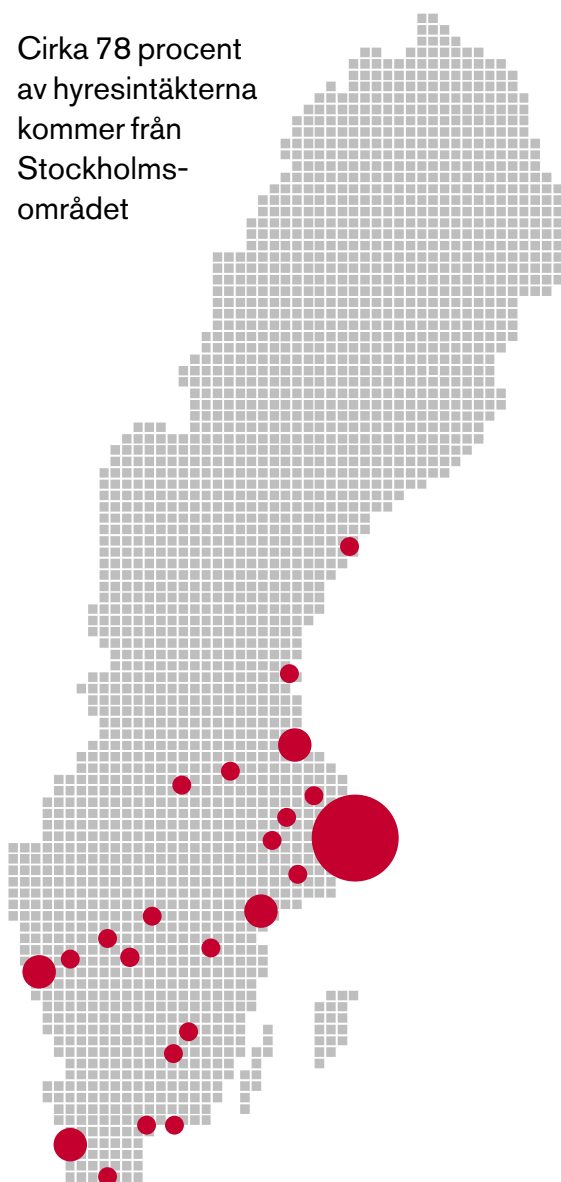
- Utan ett stort engagemang hos personalen når FastPartner inte sina mål.
- Ett stort nätverk av pålitliga leverantörer skapar trygghet.
- Egna förvaltningskontor stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Egna anställda uthyrare ökar tryggheten och säkerheten för presumtiva hyresgäster.
- Fastigheter ska utvecklas i nära samarbete med hyresgästerna.

Snabbhet

- Stora beslut får ta tid, andra beslut ska fattas snabbt.
- Snabba beslut spar tid och pengar samt skapar kundnöjdhet.
- Delegering av beslut till ansvarig personal höjer servicenivån.

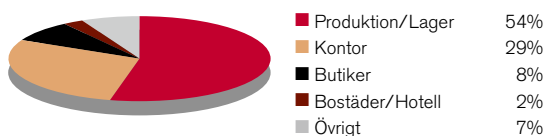
Här finns vi

Cirka 78 procent
av hyresintäkterna
kommer från
Stockholms-
området



Sundsvall	Åtvidaberg
Söderhamn	Ulricehamn
Gävle	Göteborg
Hedemora	Alvesta
Ludvika	Växjö
Uppsala	Strängnäs
Stockholm	Alingsås
Enköping	Sölvesborg
Eskilstuna	Ronneby
Södertälje	Malmö
Norrköping	Ystad
Tibro	

Ytfördelning Koncernen



920,8 MSEK

Hyresintäkter

12046 MSEK

Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per 2014-12-31

Koncernen	2014	2013	2012	2011	2010
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	12 046,0	9 563,1	7 834	5 990,3	5 099,4
Hyresintäkter, MSEK	920,8	765,9	639,3	464,7	414,1
Driftnetto, MSEK	610,6	496,3	392,5	294,5	246,7
Uthyrningsgrad, %	88,6	87,7	89,8	88,7	89,1
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 202,6	1 067,3	894,4	648,5	523,4



Luft under vingarna

Numera räcker det inte längre att ha helikopterseende. Högre höjder fordras för att få en överblick över vad som komma skall. Globalisering, urbanisering och digitalisering sker med svindlande fart i stort sett utanför politiken. Demokratiseringen har inte ens styrfart. Kanske bäst att hålla sig på jorden och gräva där man står.



Långsiktighet och kassaflöden har varit FastPartners ledstjärnor sedan många år tillbaka. Ledstjärnorna lever i en slags symbios där långsiktighetens garant är kassaflödenas uthållighet.

Visst stämmer det att FastPartner har luft under vingarna. Till och med "tailwind and sunshine" om man är nog. Det känns bra att få presentera en årsredovisning där både resultat- och balansräkningar visar siffror som jag vid årets början inte förväntade mig. Det senaste målet att nå ett rullande förvaltningsresultat på 400 MSEK vid slutet av 2014 uppfylldes då FastPartner redan i januari 2015 nådde 500 MSEK på rullande årsbasis. Bolaget fungerar bra. Långsiktighet och kassaflöden har varit FastPartners ledstjärnor sedan många år tillbaka. Ledstjärnorna lever i en slags symbios där långsiktighetens garant är kassaflödenas uthållighet. Visst kan man känna sig stolt över goda resultat och höga värdestegringar, men stor del av framgångarna är inte min och organisationens förtjänst, utan de faktiska omständigheter som väsentligt förbättrat förutsättningarna för fastighetsbolagen att tjäna pengar. Räntekostnaderna har minimerats och sänkningarna hamnar direkt på sista raden. Ingen VD som kan trolldom med knäna hade gjort det bättre än räntans egen väg mot nollstrecket. Räntan kombinerat med en huvudstad som växer som få andra städer i Europa och som skapar en marknad med ökad efterfrågan gör att FastPartner får verka i ett mycket gynnsamt företagsklimat. I en sådan marknad måste vakanser betraktas som en tillgång och inte som en huvudvärk. De två senaste förvärven som FastPartner gjort innehöll vakanser motsvarande ett hyresvärde på 27 MSEK. Det blev en rabattering på köpeskillingen tack vare vakanserna. Med hänsyn till de förvärvade fastigheternas attraktivitet och den stora efterfrågan på marknaden bör det inte dröja länge innan vakanserna är fyllda. Det finns risk i alla affärer, men genom att förvärva vakanser i fastigheter med bra läge och på en het marknad minimeras riskerna påtagligt.

Cirka 78 procent av FastPartners hyresintäkter kommer från Stockholmsområdet. Detta skapar en extra trygghet för aktieägarna, då marknaden i Stockholm med omnejd har en efterfrågan som är mycket starkare än någon annanstans i Sverige. De flesta fastigheterna ligger dessutom centralt eller vid sådana knutpunkter med spår-bunden trafik som numera blivit attraktiva för nya bostads- och kontorsprojekt. Genom att utnyttja redan fungerande

kommunikationer blir det avsevärt mycket lättare att räkna hem projekten. Läsaren kanske redan har anat sig till att just FastPartner har ett antal fastigheter som genom ändrade detaljplaner kommer att utnyttjas för bostäder och kontor i den fortsatta expansionen av Stockholm. Det ska bli intressant att under de kommande två åren följa detaljplane- och projektarbetet med fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 med adress Skogsängsvägen 15-39, 16-36, Spånga. Gammal industrimark ska omvandlas till ett område med 600 lägenheter på sammanlagt 58 000 kvm med gångavstånd till redan befintlig spår-bunden kommunikation. När allt är på plats, kommer detta med all säkerhet bli ett av de mest lönsamma förädlingsprojekt som FastPartner utfört i eget bestånd. Med ytterligare 200 000 kvm byggrätter i beståndet kan liknande projekt snart komma upp på banan.

Av den senaste bokslutskommunikén framgår att FastPartner vill fortsätta expandera med målsättningen att under 2015 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK. För att nå detta resultat, och med beaktande av redan pågående projekt i det egna beståndet, behöver nya förvärv göras för i storleksordning 2,0 miljarder kronor. FastPartner kommer dock inte att ge avkall på sina principer om positiva kassaflöden för varje enskild affär. Detta innebär att om marknadspriserna stiger så att en skälig avkastning inte kan erhållas får expansionen vänta.

Finansiering

FastPartner har under året reducerat kapital- och ränterisken genom att bland annat utnyttja ränteswap-marknaden. Bolaget bedömde under året att det var en mycket lämplig tidpunkt att försäkra sig mot framtida räntehöjningar. Detta resulterade i att nästan halva låneportföljen numera är räntesäkrad via swapavtal. Löptiderna varierar mellan 5 till 30 år. FastPartner kan klara mycket stora räntehöjningar med bibehållen hög räntetecningsgrad. För att motverka en framtida situation med en mycket mer begränsad tillgång till lånekapital har FastPartner under året arbetat med att förlänga kapitalbindningen. Per 2014-12-31 uppgår bolagets genomsnittliga kapitalbindning till 4,3 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2015 är motsvarande siffra 5,1 år. 14 procent av låneportföljen är bunden på 20 år.



Räntekostnaderna har minimerats och sänkningarna hamnar direkt på sista raden. Ingen VD som kan trola med knäna hade gjort det bättre än räntans egen väg mot nollstrecket.

Finansiella risker

Sedan senaste finanskrisen 2008 har världens fem stora centralbanker (Fed, ECB, BoE, BoJ, PBoC) försett finansmarknaderna med likviditet i en omfattning av tidigare ej skådat mått. Samtidigt har räntenivåerna pressats till rekordlåga nivåer och i många fall till negativt territorium även för relativt långa löptider. Detta har medfört att investerarna tvingats ta allt högre risk för att få avkastning samt använda belåning för att på så sätt höja avkastningen på eget kapital.

Ytterligare en marknad som utnyttjat den befintliga situationen är marknaden för Corporate Bonds och då framförallt i USA. Där har denna marknad expanderat till 7 000 miljarder US-dollar och kapitalet används i huvudsak till återköp av egna aktier och inte produktiva investeringar. Till detta kan läggas framväxten av ett shadow-bankingsystem, ofta ägt av riskkapitalbolag, som inte omfattas av de regleringar som gäller för de systemkritiska bankerna.

Sammantaget innebär detta, att det finns stora risker inbyggda i framförallt det amerikanska finansiella systemet, med hög belåning hos företagen och fantasifullt strukturerade produkter med Corporate Bonds som bas som helt bygger på den extremt låga räntan för sin fortlevnad. Detta har skapat en situation som är oerhört känslig för likviditets- och ränteförändringar. Mot denna bakgrund har FastPartner valt den finansieringsstrategi som redogjorts för tidigare.

Geopolitiska risker

Mycket ser bra ut i Sverige men i vår närhet finns det orosmoln. Ett krig pågår i Europa och ingen vet vad det kan sluta med. Det kalla krigets återkomst med kärnvapenhot och andra negativa förtecken är en uppenbar risk. Med den hotbilden är det lätt att bli uppgiven och tycka att mycket är meningslöst. Men att skapa och bibehålla starka demokratiska samhällen är nog det bästa sättet att bemöta en hotande katastrof som det nu är frågan om. Så kämpa på är det som gäller, i vart fall för min egen del.

Det svenska försvaret

Även i krig går det att sätta prislappar på det mesta. Priset att kränka ett lands gränser, priset att försvara sig och priset att få vara militärt alliansfri. Om denna alliansfrihet har ansvarig minister sagt att "den tjänat oss väl". I andra

världskriget kunde Sverige stå utanför kriget genom att under ett antal år förse den tyska krigsmakten med den nödvändiga järnmalm till vapenindustrin. Flera nationer, idag medlemmar i Nato, var de som fick betala priset för Sveriges eftergifter till Tyskland.

Vilket försvar man än väljer måste det syfta till att göra prislappen för en inkräktare så hög som möjlig. Tre alternativ för det framtida svenska försvaret kan skönjas. Satsa på att rusta upp befintligt försvar (den så kallade basplattan), att bli medlem i Nato eller att utnyttja sitt teknikkunskande i ett nytt försvar.

Det alternativ som försvarsministern och överbefälhavaren tycks välja är att satsa på basplattan. Detta är en samlingsresurs för att sätta nuvarande försvar i stridbart skick. Med detta menas att nå upp till en försvarsförmåga som räcker för att hålla en inkräktare i schack i en vecka. ÖB beräknar att den ökade kostnaden för detta kommer att uppgå till fyra miljarder kronor per år fram till 2020. Redan 2007 ansågs att ett "enveckasförsvar" utgjorde en så låg försvarsnivå att en försvarsminister med civilkurage tackade för sig och avgick. Här tycks det inte bli någon prislapp utan i stället väntar "a walk in the park" för en eventuell inkräktare.

Fullvärdigt medlemskap i Nato skulle innebära, om man räknar på genomsnittet av vad medlemmarna betalar, en höjning av försvarskostnaderna från dagens 1,2 procent av BNP till 1,45 procent, vilket innebär en ökning från 41 miljarder till cirka 51 miljarder kronor per år (kan jämföras med Sveriges experimentverkstad Arbetsförmedlingen som kostar svenska folket cirka 72 miljarder per år). Natoalternativet med fullt medlemskap kan tyckas vara en bra lösning, både ekonomiskt och ur säkerhetssynpunkt. Opinionsundersökningarna pekar på att snart över 50 procent av Sveriges befolkning delar denna uppfattning. Politiskt finns det dock ett starkt motstånd mot lösningen.

Det tredje alternativet, att utnyttja sitt teknikkunskande, är om inte Sverige av egen kraft kan skapa en prislapp som avskräcker en eventuell inkräktare. Detta skulle ske genom att delvis överge den gamla modellen och i stället komplettera försvaret med satsningar på vad den nya tekniken har att erbjuda. Genom den nya tekniken skapas stora fördelar för mindre stater att kunna bygga starka försvar med liten personalstyrka. Makten förskjuts från den som kan ställa upp med mest vapen och flest militärer till



Cirka 78 procent av FastPartners hyresintäkter kommer från Stockholmsområdet. Detta skapar en extra trygghet för aktieägarna då marknaden i Stockholm med omnejd har en efterfrågan som är mycket starkare än någon annanstans i Sverige.

den som förfogar över det senaste inom tekniken. Sverige har såväl spetskompetens som spetskunskaper i världsklass både vad gäller den nya tekniken samt inom utveckling av stridsflygplan, ubåtar, radar- och andra navigeringssystem, telekommunikation och datorgrafik. Här skulle kunna ösas ur den unika högteknologiska kunskapskälla som redan finns i Sverige. Tänk till exempel att få chansen att tävla om att bli ledande inom drönartekniken, vilket kan vara en viktig del i den framtida förändringen av den nya teknikens användning inom försvarsindustrin.

Internetanvändningen och kunskapen om dess användningsområden är också i särklass. Vilka moderna vapen skulle inte kunna tas fram där störningar, bombmattor och andra medel för att slå ut datafunktioner skulle kunna utvecklas av de snillen som redan placerat Sverige bland toppnationerna i IT-världen. Det låter mycket krigiskt men ska endast användas i försvarssyfte.

Lösningar som är tillkomna för militärt bruk har alltid haft stor betydelse för utvecklingen av det civila samhällets efterfrågan på nya produkter. Den militära satsningen på den nya tekniken skulle skapa en mängd högkvalificerade

jobb både inom den militära- och civila sektorn. Finns det någon verklighetsförankring i mitt sätt att se på vårt framtida försvar som ska prioritera satsningarna på den nya tekniken istället för att enbart köra i gamla hjulspår? Få personer ska skapa mer än vad staber gjort tidigare. En tankeställare kan vara att en enda person med ett fåtal medarbetare enligt Winston Churchill stod för det enskilt viktigaste bidraget till de allierades seger över nazisterna. Detta genom att en denna person med en egen tillverkad maskin kunde knäcka nazisternas kodsysteem, vilket i sin tur sägs ha förkortat andra världskriget med några år och därmed räddat livet på 14 miljoner människor.

De svenska politiker som idag ansvarar för det svenska försvaret har ingen lätt uppgift. Att välja fel väg kan mycket väl i framtiden leda till misstanken om att ha spelat rysk roulette med svenska folkets säkerhet som insats.

Stockholm, mars 2015

Sven-Olof Johansson

Klokare än 300 riksdagsledamöter?

Fryshuset anordnade i höstas ett seminarium med anledning av sitt trettioårsjubileum. Både Kungen och Drottningen tillsammans med näringslivstoppar och ett hundratal andra fanns på plats. Moderator för seminariet var Fryshusets VD Johan Oljeqvist. På podiet intervjuade han många av de som på ett eller annat sätt bidragit till Fryshusets framgångar.

Sist i raden vände sig Johan till Negin Azimi, 16 år, och en av de tio utsedda ungdomsambassadörerna för Fryshuset. Hon fick representera framtiden och Johan frågade henne om vilka drömmar hon hade om framtiden. Hennes största dröm beskrev hon på

följande sätt: Vid ett besök i Almedalen fanns det ett tält som inte hade många besökande. Det tillhörde ett parti som ville begränsa invandringen. Negin gick in i tältet och träffade partiföreträdare. En dialog uppstod med helt skilda uppfattningar och olika argument. När hon kom ut från tältet fick hon frågan av en person som sett henne gå in i tältet hur hon vågade gå in. Hennes dröm var att en sådana fråga aldrig skulle behöva ställas, om de med motstridiga politiska uppfattningar kunde lära sig att lyssna bättre och försöka förstå hur den andre tänker.

Dialog i stället för strid.

Ett starkt fundament

Strategi är ett låneord från de gamla grekerna och kan översättas med krigsföringskonst som, rätt hanterat, skulle leda till att vinna ett krig. FastPartner vill inte föra krig mot sina konkurrenter men gärna vinna över dem.

Strategi, eller taktik som är en lägre dignitet av strategin, genomsyrar självklart det mesta som har med FastPartners verksamhet att göra. För att försöka beskriva FastPartners strategi kan det vara lämpligt att redovisa fyra grundbultar i FastPartners verksamhet: Fastighetsbeståndet, Finansieringen, Kassaflöden och Organisationen. Genom dessa beskrivningar kommer läsaren förhoppningsvis kunna utläsa våra strategier.

Fyra grundbultar

1 Fastighetsbeståndet

FastPartner är ett fastighetsbolag noterat på Stockholmsbörsens Midcap-lista (tidigare O-listan) sedan 1994. FastPartner äger, förvaltar och utvecklar 173 stycken egna fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet på 1 202 600 kvadratmeter har sin tyngdpunkt i kommersiella fastigheter inom Stockholmsområdet. Cirka 78 procent av de totala hyresintäkterna kommer från denna region. Fastighetsbeståndet är diversifierat vilket är ett sätt att sprida riskerna.

I beståndet återfinns bland annat fyra fastigheter i Stockholms city, en på Östermalmstorg och tre på Luntmakargatan intill Kungsgatan. Inte långt från Östermalmstorg ligger den nyförvärvade Nasdaqfastigheten i Frihamnen. Sju stadsdelscentrum inom Stockholmsregionen ingår också i beståndet. Fyra av dessa ligger i direkt anslutning till tunnelbanestationer och övriga tre med direkt anslutning till spårbunden trafik ovan jord. Samtliga centrum har en väl utbyggd busstrafik med täta avgångar.

Vidare har prioriterats förvärv av större logistikfastigheter. Dessa satsningar har i vissa fall inneburit avsteg från koncentrationen på fastigheter inom Stockholmsregionen. Av förklarliga skäl ligger dessa objekt utanför stadskärnorna och är spridda till lämpligare kommunikationspunkter ute i landet.

Koncentrationen till Stockholm har varit en medveten satsning sedan många år. Flera större fastigheter förvärvades innan "Stockholmshypen" slog till. Dessa fastigheter låg då långt utanför stan men har genom Stockholms expansion i dag blivit närförorter. Därmed blev också fastigheterna attraktiva för bostadsbebyggelse med en väsentlig värde-tillväxt av marken som följd.

Strategi

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 vilket gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling.

Förvaltningsstrategi

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.

2 Finansiering

För ett fastighetsbolag har finansieringen de senaste åren blivit både mer mångfacetterad och sofistikerad. Bankerna är inte längre ensamma aktörer på marknaden. Många nya och nygamla instrument har dykt upp på marknaden för att i första hand komplettera bankfinansieringen. Swapar, företagsobligationer och preferensaktier är några exempel. En bra finansiering är nyckeln till en lyckad fastighetsaffär. Att säkerställa finansieringen långsiktigt kan vara av stor betydelse då förändrade omvärldsfaktorer kan slå direkt, och negativt, mot kortfristiga finansieringar.

FastPartner följer finansmarknaden på daglig basis för att ha högsta beredskap när spelplanen ändras. FastPartner har de senaste åren varit lyckosam i sin analys om ränteutvecklingen. FastPartner gjorde tidigt den analysen att finansmarknaden och dess underliggande faktorer inte indikerade några motiv för räntehöjningar. Detta trots att många räntexperter var av annan uppfattning. Idag är den allmänna uppfattningen att den låga räntan kommer att bestå i vart fall en bit in på år 2016. FastPartner tillhör numera ett av de fastighetsbolag på börsen som har den lägsta genomsnittsräntan på sina lån.

3 Kassaflöden

Lika mycket som ett blodprov kan utvisa en persons hälsa, kan ett företags hälsotillstånd bäst utläsas av kassaflödena. Därför befinner sig FastPartners kassaflöden i en ständigt pågående utvärderingsprocess. Detta inte minst för att på ett tidigt stadium kunna åtgärda uppkomna brister.

2014 års hälsokontroll utvisar ett förvaltningsresultat på 383,5 MSEK för året. Vid ingången av år 2015 uppgår FastPartners rullande förvaltningsresultat för år 2015 till cirka 500 MSEK. Detta ska jämföras med det tidigare uppställda finansiella målet att i slutet av 2014 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK. FastPartner har nu fastställt ett nytt finansiellt mål och det är att under 2015 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK.

4 Organisation

FastPartner har 14 kvinnliga medarbetare och 35 manliga. Genom FastPartners expansion från och med år 2012 till den 31 december 2014, har organisationen vuxit med i genomsnitt 6 personer per år. De nyanställda har kommit till en organisation med många erfarna och kompetenta medarbetare. Under samma period har 66 fastigheter tillförts beståndet, med en sammantagen uthyrningsbar yta på 554,1 tkvm vilket utgör 46 procent av nuvarande fastighetsbestånd. Organisationen är idag slimmad utan att ha tappat effektivitet. Därmed försvåras möjligheterna för byråkratin att slå rot. FastPartners ambition är att så långt som möjligt skapa personligt ansvar för varje medarbetare och därmed också en större frihet i arbetet. Både ansvaret och friheten påverkar teamarbetet på ett positivt sätt.

Att kassaflödestänket inte bara gäller vid varje investering, utan även avseende intäkter och kostnader i den löpande verksamheten, har blivit en självklarhet för FastPartners anställda.

Investeringsstrategi

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.

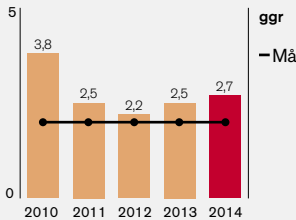
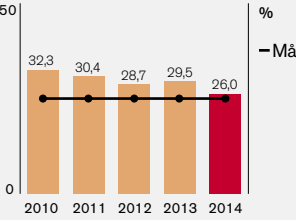
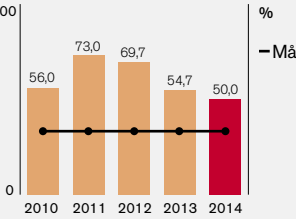
Finansieringsstrategi

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.

Det går som på räls

Med FastPartners affärsidé och bolagets strategier har vi lagt ut rälserna som ska ta oss fram till koncernens mål.

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2014	Historisk måluppfyllelse																		
Förvaltningsresultat	Att under 2015 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK. 600 MSEK	Det rullande förvaltningsresultatet uppgick till cirka 500 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><th>Mål (MSEK)</th></tr><tr><td>2010</td><td>198,6</td><td>~200</td></tr><tr><td>2011</td><td>187,9</td><td>~200</td></tr><tr><td>2012</td><td>281,0</td><td>~250</td></tr><tr><td>2013</td><td>358,4</td><td>~400</td></tr><tr><td>2014</td><td>500,0</td><td>500,0</td></tr></table>	År	Resultat (MSEK)	Mål (MSEK)	2010	198,6	~200	2011	187,9	~200	2012	281,0	~250	2013	358,4	~400	2014	500,0	500,0
År	Resultat (MSEK)	Mål (MSEK)																			
2010	198,6	~200																			
2011	187,9	~200																			
2012	281,0	~250																			
2013	358,4	~400																			
2014	500,0	500,0																			
Avkastning på eget kapital	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent. 15 %	Avkastningen på eget kapital uppgick till 14,9 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 16,4 procent per år.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th><th>Mål (%)</th></tr><tr><td>2010</td><td>30,1</td><td>~15</td></tr><tr><td>2011</td><td>11,6</td><td>~15</td></tr><tr><td>2012</td><td>15,3</td><td>~15</td></tr><tr><td>2013</td><td>10,3</td><td>~15</td></tr><tr><td>2014</td><td>14,9</td><td>15,0</td></tr></table>	År	Avkastning (%)	Mål (%)	2010	30,1	~15	2011	11,6	~15	2012	15,3	~15	2013	10,3	~15	2014	14,9	15,0
År	Avkastning (%)	Mål (%)																			
2010	30,1	~15																			
2011	11,6	~15																			
2012	15,3	~15																			
2013	10,3	~15																			
2014	14,9	15,0																			
Överskottsgrad	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 70 procent. 70 %	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 66,3 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Överskottsgrad (%)</th><th>Mål (%)</th></tr><tr><td>2010</td><td>59,6</td><td>~70</td></tr><tr><td>2011</td><td>63,4</td><td>~70</td></tr><tr><td>2012</td><td>61,4</td><td>~70</td></tr><tr><td>2013</td><td>64,8</td><td>~70</td></tr><tr><td>2014</td><td>66,3</td><td>70,0</td></tr></table>	År	Överskottsgrad (%)	Mål (%)	2010	59,6	~70	2011	63,4	~70	2012	61,4	~70	2013	64,8	~70	2014	66,3	70,0
År	Överskottsgrad (%)	Mål (%)																			
2010	59,6	~70																			
2011	63,4	~70																			
2012	61,4	~70																			
2013	64,8	~70																			
2014	66,3	70,0																			

Område	Målformulering	Måloppfyllelse 2014	Historisk måloppfyllelse												
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. 2,0 ggr	Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr. Räntetäckningsgraden ökade under året på grund av högre driftnetton.	 <table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></tr><tr><td>2010</td><td>3,8</td></tr><tr><td>2011</td><td>2,5</td></tr><tr><td>2012</td><td>2,2</td></tr><tr><td>2013</td><td>2,5</td></tr><tr><td>2014</td><td>2,7</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	2010	3,8	2011	2,5	2012	2,2	2013	2,5	2014	2,7
År	Räntetäckningsgrad (ggr)														
2010	3,8														
2011	2,5														
2012	2,2														
2013	2,5														
2014	2,7														
Soliditet	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent. 25 %	Soliditeten uppgick till 26,0 procent.	 <table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr><tr><td>2010</td><td>32,3</td></tr><tr><td>2011</td><td>30,4</td></tr><tr><td>2012</td><td>28,7</td></tr><tr><td>2013</td><td>29,5</td></tr><tr><td>2014</td><td>26,0</td></tr></table>	År	Soliditet (%)	2010	32,3	2011	30,4	2012	28,7	2013	29,5	2014	26,0
År	Soliditet (%)														
2010	32,3														
2011	30,4														
2012	28,7														
2013	29,5														
2014	26,0														
Utdelning	Utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. 1/3	Den föreslagna utdelningen om 3,50 kr/ stamaktie uppgår till 50,0 procent av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	 <table><tr><th>År</th><th>Utdelning (%)</th></tr><tr><td>2010</td><td>56,0</td></tr><tr><td>2011</td><td>73,0</td></tr><tr><td>2012</td><td>69,7</td></tr><tr><td>2013</td><td>54,7</td></tr><tr><td>2014</td><td>50,0</td></tr></table>	År	Utdelning (%)	2010	56,0	2011	73,0	2012	69,7	2013	54,7	2014	50,0
År	Utdelning (%)														
2010	56,0														
2011	73,0														
2012	69,7														
2013	54,7														
2014	50,0														

Lokalt högtryck

Stockholm tillhör de städer i Europa som växer snabbast. Här är trycket högt på att hyra attraktiva lokaler. FastPartner är väl formerat för framtida efterfrågan.

Hos våra hyresgäster märker man en försiktig optimism inför den kommande ekonomiska utvecklingen, vilket gläder oss. Det finns en medvetenhet om att man alltid måste försöka att bli effektivare för att lyckas i en global omvärld. Detta gäller även oss som fastighetsägare, även då marknaden för vår produkt är bland det lokalaste som finns. För oss handlar det om att förvalta våra fastigheter effektivt och hålla en hög uthyrningsgrad. Detta samtidigt som vi servar våra hyresgäster med smidiga och väl avstämda lokallösningar när de växer så att de kan fokusera på sin verksamhet. I många fall kommer effektiviseringar ifrån att man tar stöd av nya IT-verktyg. FastPartner har under året utvärderat nya IT-stöd både för drifttekniker och uthyrare, samt satt fokus på användandet av IT-stöd från ledningshåll.

Ny webb lanserades under året

Uthyrningsgruppens viktigaste kanal för att nå ut till nya kunder är via webben. I dagsläget finns det nära ett tiotal olika sidor i Sverige inriktade på att hjälpa företag att hitta hyreslediga lokaler, och FastPartner har som ambition att finnas tillgängliga på alla. Förenklat kan man säga att dessa lokalsökningsidor fungerar som Hemnet, i bästa fall med en liten twist som kan tänkas ge mervärden för besökaren. Givet det nuvarande intresset för bostäder, som knappast har undgått någon, känns det rimligt att tro att de flesta personerna med ansvar för lokalfrågor på företagen har erfarenhet av hur en sökning på Hemnet går till. Även om många företag ofta väljer att anlita professionell hjälp i samband med sökning efter nya lokaler kan det antas att Hemnet-kunskaperna kommer till användning när de första presumtiva objekten väljs ut.

Vidare kan man konstatera att sökmotorernas, t ex



Marknadschef
Christopher Johansson



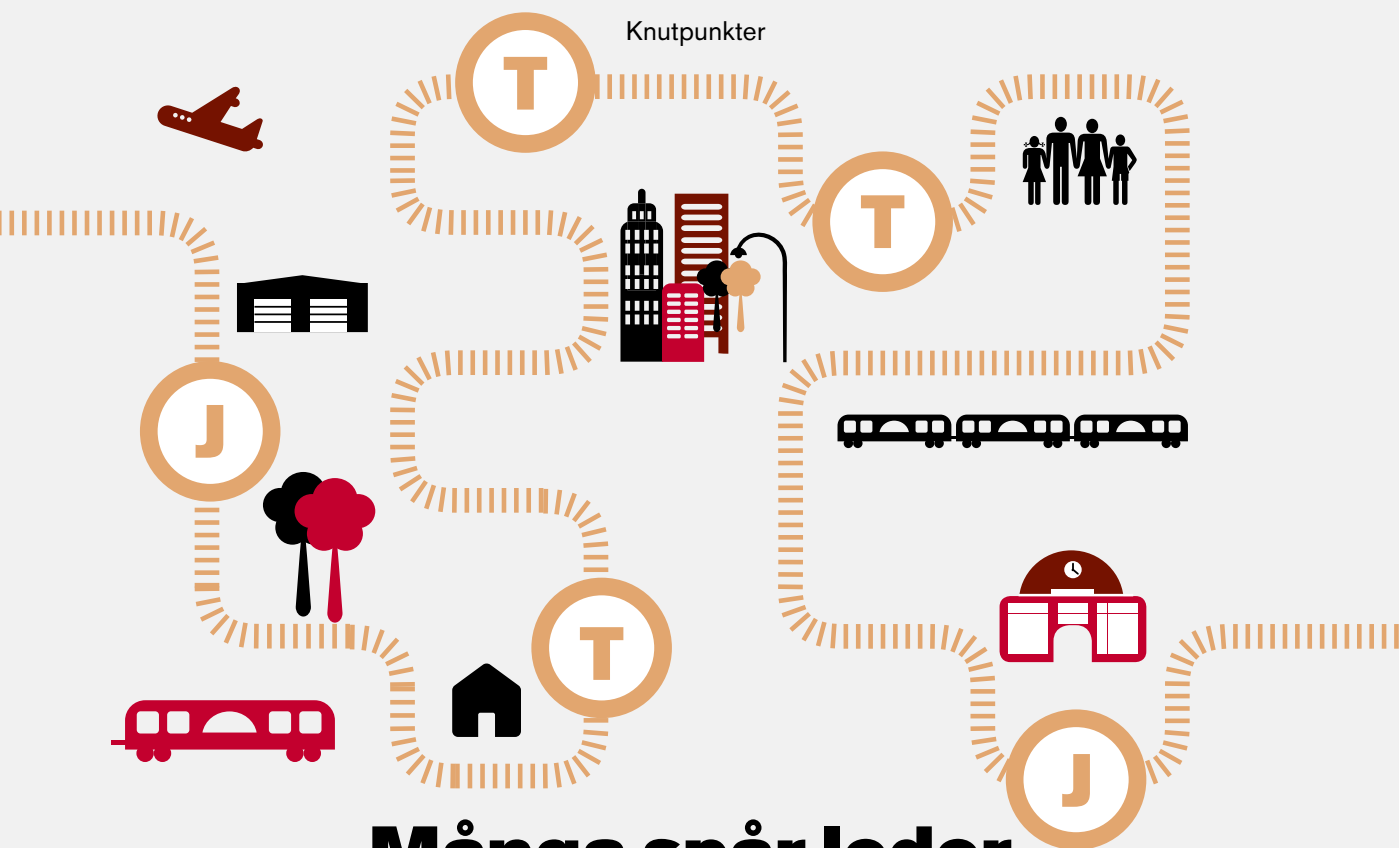
Den svenska hyresmarknaden har, trots geopolitisk oro i omvärlden och svag utveckling av den europeiska ekonomin, varit god. Under året har 224 stycken nya, alternativt omförhandlade, lokalhyresavtal börjat löpa.

Google, förståelse för semantiken i texter, inklusive våra sökfraser, blir allt bättre. Det resulterar i att man i högre utsträckning idag använder sig av generella sökmotorer direkt, istället för de specialiserade på en nisch, t ex Objektvision som är ledande för hyreslediga lokaler. För att göra sig synlig för dessa sökningar ska man utforma sina annonser med ett meningsfullt innehåll och inte bara nyckelord. En typ av annonsering som speciellt tar fasta på detta är "Content Marketing", dvs innehållsmarknadsföring, vilket innebär att man utformar sin annons med en redaktionell ton och ger läsaren ett mervärde av att läsa annonsen utöver produktpresentationen.

FastPartner har under året lanserat en ny hemsida som har varit mycket uppskattad och arbetet med företagets profil i de digitala kanalerna fortsätter under 2015.



Älvsjö Centrum, Stockholm



Många spår leder till FastPartner

Det behövs inte ett deckarsnille för att förstå att rubriken inte avser att åka fast utan att åka kommunalt.

I Stockholm finns det 100 tunnelbanestationer. Fem av dem domineras av FastPartners fastigheter med lokaler anpassade till det stora behov av rationella lokaler som efterfrågas vid större knutpunkter. Dessa handelsplatser är näst intill garanterade att gå en ännu ljusare framtid till mötes. Den nu rådande bostadsbristen är ett reellt hot mot Stockholms tillväxt. Detta tvingar politikerna att på ett snabbt och kostnadseffektivt sätt åtgärda problemet. Det mest logiska alternativet är att då anvisa bostadsbebyggelse i områden med redan etablerade allmänna kommunikationer. Tunnelbanan är i särklass det mest effektiva, snabba och ekonomiska färdssättet.

Väl fungerande centrum i anslutning till tunnelbanestationer har alltid skapat efterfrågan på bostäder i närområdet. Genom bostadsbristen ökar nu trycket på att förtäta befintliga bostadsområden vilket skapar ett större kundunderlag till centrumen. Denna förtätning pågår redan men takten kommer att ökas väsentligt.

Den spårbundna trafiken är en vinnare i framtiden. Bilens betydelse att transportera människor mellan hem och arbetsplats avtar. Köer, kostnad och miljöhänsyn är några faktorer som stödjer påståendet. Stora köpcentrum som nästan uteslutande vänder sig till bilburna kan få problem.

Vad som gäller för tunnelbanestationernas stora betydelse för knutpunkternas handels- och serviceetableringar gäller också för pendeltågsstationerna. Detta visar inte minst tågstationerna Märsta, Vallentuna och Älvsjö där FastPartner äger de intilliggande centrumen.

Stadsdelscentrum mycket mer än ett köpcentrum

Externhandel är ett handelsområde som ligger utanför stadsdels- och tätortscentrum. Stormarknadskedjor och köpcentrum är vanliga benämningar på denna typ av handel. Bilberoendet är stort och i många fall det enda transportmedlet.

Stadsdelscentrum är av naturliga skäl inte lika bilbundet. Bussar, T-bana och närboende underlättar tillgängligheten även om tillgång till parkeringsplatser är viktig.

Vad som mest skiljer externhandeln från stadsdelshandeln är strukturen på hyresgäster. För externhandeln står butikerna för övervägande delen av hyresintäkterna medan för stadsdelscentrum ligger hyresintäkterna från butikerna runt 35 procent. Många av dessa butiker är inriktade på försäljning av dagligvaror. Den övervägande delen av hyrorna kommer från kontor, service, vård och annan kommunal och statlig verksamhet.

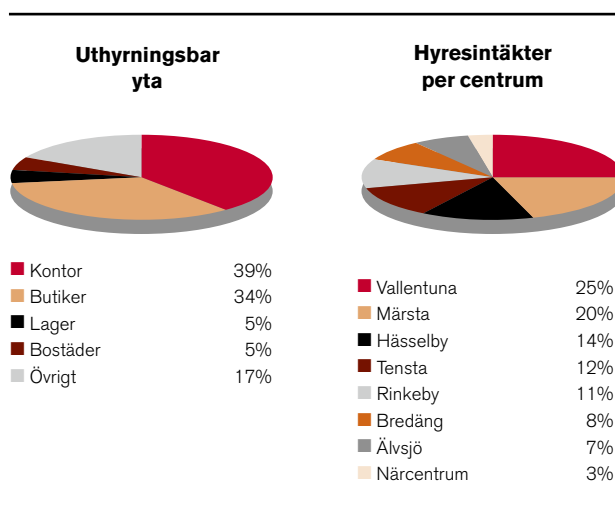
Att köpcentrumets varuutbud i stor utsträckning utgörs av dagligvaror innebär också att efterfrågan på dessa varor inte är särskilt konjunkturkänslig. Detta kombinerat med att övriga hyresavtal, som inte avser butiker, oftast har långa kontraktstider gör att hyresförluster är sällsynta.

Hårt ställda krav på den framtida bilismen kan också bidra till att stadsdelscentrumen får en fortsatt stark utveckling.

Kontor och butiker i centrum

75 procent av centrumens ytor fördelas jämnt mellan kontor och butiker. Det är en bra mix, inte minst när det gäller riskspridning.

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



147 000 kvm

Uthyrningsbar yta

Närcentrum

I FastPartners bestånd ingår tre fastigheter som kallas Närcentrum. Med detta menas att det saknar det kompletta varuutbud som kännetecknar en vanlig centrumanläggning. Närcentrum måste dock ha ett antal lämpliga lokaler för till exempel handel, vård, service och kontor. Exempel på Närcentrum i FastPartners bestånd finns i en fastighet på 5 000 kvadratmeter i Åtvidaberg samt i två fastigheter i Lerum på sammanlagt drygt 4 000 kvadratmeter kallad Gråbo Centrum.

Fem största hyresgästerna i centrumanläggningarna

Per 31 december 2014

Stockholms Stad	14 200 kvm
Stockholms Läns Landsting	12 300 kvm
Vallentuna kommun	11 700 kvm
Sigtuna kommun	6 700 kvm
Gym och Sim Vallentuna	6 700 kvm



Vallentuna Centrum

Vallentuna station på Roslagsbanan ligger intill centrumet. Tåta bussförbindelser underlättar också för tillgängligheten. Vallentuna kommun satsar på Vallentuna Centrums gatubild. Detta med syfte att öka trivselfaktorn för att få ett levande centrum med småstadskaraktär. Första etappen påbörjas januari 2015 och räknas vara avslutad sommaren 2016.

Tre största hyresgästerna i Vallentuna Centrum:

Vallentuna kommun 11 700 kvm, Gym och Sim Vallentuna 6 700 kvm, ICA Sverige 3 300 kvm

Exempel övriga: Folk tandvården, Stockholms Läns Landsting, Nordea, Swedbank

35 000 kvm

Rinkeby Centrum och Tensta Centrum

Rinkeby- och Tenstas tunnelbanestationer ligger grannar på den blå linjen. De kommersiella fastigheterna kring båda tunnelbanestationerna ägs av FastPartner. Den beslutade tidplanen för upprustning av centrumen har följts. De omflyttningar som gjorts för att bereda plats för Lidl i Rinkeby har medfört bättre förutsättningar för övriga hyresgäster.

Tre största hyresgästerna i Rinkeby och Tensta Centrum: Stockholms Läns Landsting 3 200 kvm, Lidl Sverige 2 600 kvm, Stockholms Stad 1 900 kvm

Exempel övriga: Tensta Konsthall, Matrebell, Forex, Livsticket

27 000 kvm



Märsta Centrum

Märsta Centrum är nu den helt dominerande handels- och mötesplatsen i kommunen. ICAs satsning i centrumet är en av många indikationer om Märsta Centrums styrka. Gott om parkeringsplatser, pendeltåg och bussar löser på ett bra sätt kommunikationerna till och från centrumet. Arlanda flygplats, en av Sveriges största arbetsplatser, är en faktor som säkerställer kommunens fortsatta utveckling.

Tre största hyresgästerna i Märsta Centrum: Sigtuna kommun 6 700 kvm, Axfood 3 000 kvm, Sigtuna Friskola 1 300 kvm

Exempel övriga: Folk tandvården, Systembolaget, Nordea, Handelsbanken, Swedbank

37 000 kvm



Hässelby Gårds Centrum

Tunnelbanestationen Hässelby Gård Centrum är placerad på en viadukt över det torg som omsluts av FastPartners fyra fastigheter. Här finns butiker för dagligvaror, restauranger och service. ICA expanderar och etablerar under hösten 2015 en större anläggning i centrumet. Funktionella och attraktiva kontors-, vård- och kulturlokaler finns också vilket bidrar till centrumets popularitet.

Tre största hyresgästerna i Hässelby Gårds Centrum: Stockholms Stad 11 200 kvm, Stockholms Läns Landsting 3 900 kvm, ICA Sverige 900 kvm

Exempel övriga: Systembolaget, Handelsbanken, Apoteket Hjärtat

22 000 kvm



Bredäng Centrum

I Bredäng med egen tunnelbanestation ligger FastPartners tre fastigheter. Där finns två livsmedelsaffärer, restauranger, caféer, apotek, pressbyrå, vårdcentral och en kulturskola. Expansionen i Bredäng med inriktning mot fler bostäder fortsätter. FastPartner har och kommer att upprusta centrumet i takt med det ökade kundunderlaget.

Tre största hyresgästerna i Bredäng Centrum: Stone Livs 2 500 kvm, ICA Sverige 1 200 kvm, Stockholms Stad 1 100 kvm

Exempel övriga: Stockholms Läns Landsting, Fitness24seven, Apoteket

13 000 kvm

Älvsjö Centrum

Älvsjö Station som är Sveriges femte största järnvägsstation, ligger intill Älvsjö Centrum. FastPartners två fastigheter gränsar också till det nya Resecentrumet. Då både boende och pendlarna blir fler ökar också Älvsjös betydelse som knutpunkt. Det stora dragplåstret i området är Stockholmsmässan med 1,5 miljoner besökare per år.

Tre största hyresgästerna i Älvsjö Centrum: Stockholms Läns Landsting 2 300 kvm, Hotell Älvsjö 1 700 kvm, Aleris 800 kvm

Exempel övriga: PostNord Sverige, Fitness24seven, Handelsbanken, Apoteket

9 000 kvm



Förvärv och försäljningar 2014



Under 2014 har FastPartner förvärvat tio fastigheter. Den uthyrningsbara ytan har därmed ökat med 15,4 procent. För första gången har FastPartner betalt över en miljard kronor för en enskild fastighet. Fastigheten det gäller är Ladugårdsgärdet 1:48, även kallad Nasdaqfastigheten. De senast förvärvade fastigheterna, med en sammantagen yta på 83 000 kvm, hade vid förvärvstillfällena vakanser motsvarande ett hyresvärde på cirka 27 MSEK.

Ingen fastighet har sålts under året.

Förvärv

Månad	Antal fastigheter	Ort	Yta	Årshyra
Februari	3	Enköping	13 000 kvm	14 MSEK
Maj	2	Norrköping	49 000 kvm	29 MSEK
Juni	1	Stockholm	19 000 kvm	15 MSEK
November	1	Stockholm	24 000 kvm	51 MSEK
December	3	Stockholm	59 000 kvm	108 MSEK
Totalt			164 000 kvm	217 MSEK

217 MSEK
Total årshyra: 217,0 MSEK

Tre fastighetsförvärv under året

Norra Djurgårdsstaden

Nasdaqfastigheten ligger i Norra Djurgårdsstaden. En ny stadsdel vid Värtan växer nu fram med förutsättningar att bli ett av Stockholms mest attraktiva bostads- och kontorsområden. I detta område kommer Nasdaqfastigheten bli en centralpunkt för hela stadsdelen. Två välkända företag, OMX AB och Gant AB, är hyresgäster i fastigheten.

Frösunda Port

Fastigheten Hilton 2, även benämnd Frösunda Port, ligger på gränsen där Solna Stad och Stockholms city möts. Denna fastighet, likt många andra i närheten, har större globala företag som hyresgäster vilka har sitt svenska huvudkontor här i Solna. Fastigheten förvärvades i november 2014 men tillträdde den 20 januari 2015.

Norrköping

Två fastigheter i Norrköping har förvärvats med en sammanlagd yta på 49 000 kvm med hyresgäster som till exempel SITA, TOOLS, Anticimex och Selga. Med detta förvärv stärkte FastPartner sin närvaro i Norrköping och äger efter förvärvet sju fastigheter med en uthyrningsbar yta om 70 000 kvm. I Norrköping finns ett av Sveriges starkaste logistiklägen med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, båttransporter och södra stambanan.



"Nasdaqfastigheten"
Ladugårdsgärdet 1:48,
Stockholm

Gästerna först

Att i alla lägen fullfölja skyldigheterna enligt gällande hyresavtal är en självklarhet. Men i lägen där tvistighet uppkommer så har en bra hyresvärd tillräckligt med tid och omsorg för att hitta lösningar. FastPartner vill samarbeta och utvecklas tillsammans med våra hyresgäster.

FastPartner försöker i så stor utsträckning som möjligt ha fast anställd personal till sin fastighetsförvaltning. För närvarande finns det 39 anställda inom förvaltningen. Detta skapar en säkerhet både för FastPartner och hyresgästerna. Att veta vem i organisationen som bär ansvaret spar både tid, pengar och besvär. Vår egen uppfattning är att FastPartners hyresgäster har förtroende för FastPartner, och uppskattar den fortlöpande dialogen mellan hyresvärd och hyresgäst. En långsiktig relation bygger på förtroende och dialog.

FastPartners fastighetsbestånd är blandat och ligger på ett antal olika orter, se sid 5. Inriktningen på Stockholm har alltid varit prioriterad och cirka 78 procent av hyresintäkterna kommer därifrån.

Vissa uppdelningar i olika typer av fastigheter/lokaler i beståndet kan göras och kategoriseras; Fastigheter i Stockholms City, Centrumanläggningar, Kontorsfastigheter, Produktions- och lagerfastigheter, Logistikfastigheter, Kombinationsfastigheter med mera.

Stockholms City

På adress Östermalmstorg 1 ligger fastigheten Krejaren 2 på 8 600 kvm 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 7 000 kvadratmeter. Alla fyra fastigheter är fullt uthyrda.

Centrumanläggningar

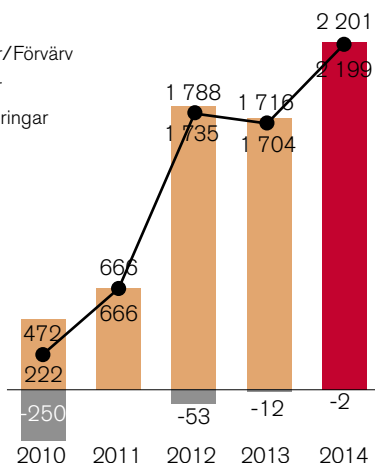
FastPartner äger sju centrumanläggningar i Stockholmsområdet med en sammanlagd yta på 143 000 kvm. Den stora expansionen av Stockholm fortsätter med ett allt högre tempo. Mest ekonomiskt sker denna expansion om investeringarna kan göras i områden som redan har befintliga kommunala kommunikationer. Samtliga sju centrumanläggningar blir nu alltmer viktiga komponenter i den nya infrastrukturen.

Att kundunderlaget till centrumen stadigt ökar skapar värdetillväxt i våra befintliga fastigheter men även i byggrätterna.

Investeringar/förvärv och försäljningar

MSEK

- Investeringar/Förvärv
- Försäljningar
- Nettoinvesteringar



Fastighetschef
Svante Hedström



Ägna alltid stor uppmärksamhet åt hyresgästerna. Behandla dem som gäster och inte som nära vänner. Skapa långsiktiga och jämbördiga relationer med ömsesidig respekt så ordnar sig det mesta med förvaltningen.



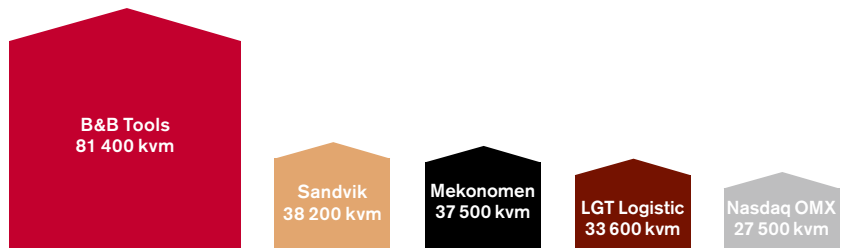
1 202,6 tkvm

Uthyrningsbara yta uppgår till 1 202 550 kvm.

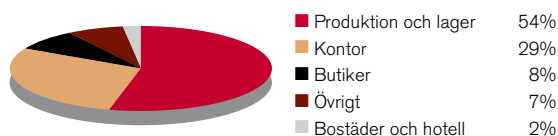
66,3 %

Överskottsgraden steg till 66,3 procent.

Fem största hyresgästerna



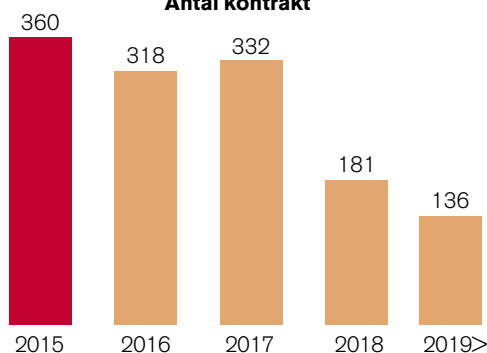
Ytor per lokaltyp



På sidorna 16–17 framgår mer ingående centrumens kommunikationsmöjligheter samt hur ytorna fördelas mellan olika verksamheter. Där framgår att butiksytorna inte har så stor andel av de uthyrbarsbara ytorna som ett renodlat köpcentrum har. Våra centrum tillhandahåller offentlig service och dagligvaror och är därmed inte så konjunkturkänsliga.

Flera av dessa centrum är så kallade samhällsfastigheter som inkluderar utbud av kultur, som till exempel bibliotek, kulturskolor och konsthallar. Hit kan också räknas fastigheter för vård, omsorg, skolor samt offentlig förvaltning.

Kontraktsförfallostruktur Kommersiella fastigheter Antal kontrakt

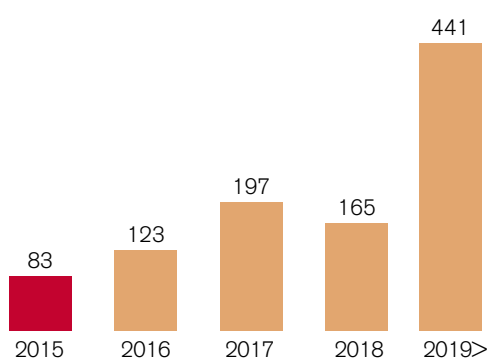


Logistikfastigheter

I våra fastigheter finns det många ytor som används för logistikändamål men då i anslutning till andra ytor som kontor, butiker produktion med mera. FastPartner har vid förvärv satsat på ett antal större renodlade logistikfastigheter och då haft följande riktlinjer: Helst ska det vara få hyresgäster och en fastighet i mycket gott skick. Hyresavtalet ska löpa på minst tio år. Hyresgästens förmåga att fullfölja avtalet ska vara säkerställt. Av förklarliga skäl ligger fastigheterna inte i större städer utan på mindre orter där större tomtarealer finns och där fastigheten kan nås med tunga lastbilar. Närhet till tågförbindelser, vägnät, flygplats och hamn är ofta en förutsättning. FastPartner bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna och oftast förlänger hyresgästerna sina avtal.

FastPartners sex största logistikfastigheter ligger i Ulricehamn, Alingsås, Strängnäs, Alvesta, Tibro och Jordbro med en sammanlagd yta på 176 000 kvadratmeter och ett hyresvärde per år på cirka 78 MSEK. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda.

Kontraktsförfallostruktur Kommersiella fastigheter Kontraktsvärde årshyra, MSEK



Kombinationsfastigheter

För hyresgäster som har behov av flera olika verksamheter i en och samma fastighet kan FastPartner erbjuda skräddarsydda lösningar. Vanligast är kombinationerna kontor, produktion/handel och lager. Ett nära samarbete mellan hyresgäst och hyresvärd är en förutsättning för ett lyckat resultat. Likartad är situationen när en hyresgäst önskar större eller mindre yta. Exempel på kombinations-lokaler framtagna i nära samarbete är Sandviks 36 000 kvm stora anläggning i Västberga, som förutom kontor, produktion och lager även innefattar ett stort och toppmodernt forskningscentrum.

Byggrätter

Inom fastighetsbeståndet finns idag drygt 200 000 kvadratmeter byggrätter främst i Stockholmsområdet. Det ger goda möjligheter för en fortsatt fastighetsutveckling inom det egna beståndet. Då markinvesteringen redan är gjord kan kostnaderna hållas på en lägre nivå jämfört med nyförvärv.

Under 2014 har FastPartner investerat 311,5 MSEK i eget bestånd.

Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt uppgick till 383,5 (303,3) MSEK eller 7,22 (5,71) kronor per stamaktie. Hyresintäkterna

921

Hyresintäkter 920,8 MSEK

Våra fastigheter

för hela beståndet uppgick till 920,8 (765,9) MSEK vilket är en ökning jämfört med föregående år om 154,9 MSEK, eller 20,2 procent. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna för år 2014 inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt färdigställda projekt. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar, är hyresintäkterna oförändrade. Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 310,2 (269,6) MSEK, dvs en kostnadsökning om 40,6 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 135 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 7,5 MSEK, eller 2,7 procent.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Per 2014-12-31 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 2014 till 12 046,0 (9 563,1) MSEK. Av årets orealiserade värdeförändringar om 283,6 MSEK avser 270,9 MSEK beståndet i region Stockholm och 12,7 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 6,8 (7,3) procent på verkligt kassaflöde.

23,0%

FastPartner ökade driftnettot med 23,0 procent för året.

Nyckeltal

	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	920,8	765,7 ¹⁾
Fastighetskostnader	-310,2	257,9 ¹⁾
Driftnetto	610,6	568,1 ¹⁾
Driftnetto, %	6,9	
Fastigheternas marknadsvärde	12 046,0	

¹⁾ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Förvaltningsresultat per kvartal

	2014 Kvartal 4	2014 Kvartal 3	2014 Kvartal 2	2014 Kvartal 1	2013 Kvartal 4
Resultatutveckling per kvartal, MSEK					
Hyresintäkter mm	235,9	234,7	227,5	222,7	218,1
Fastighetskostnader	-83,7	-74,1	-67,7	-84,7	-80,9
Driftnetto	152,2	160,6	159,8	138	137,2
Överskottsgrad, %	64,5	68,4	70,2	62	62,9
Central administration	-6,5	-5,0	-5,3	-6,9	-6,0
Andel i intresseföretags resultat ²⁾	-	-	-	-	5,9
Finansiella poster ¹⁾	-49,9	-53,5	-51,7	-48,3	-47,5
Förvaltningsresultat	95,8	102,1	102,8	82,8	89,6
Värdeförändringar fastigheter	128,1	23,5	103,2	29,3	17,2
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar	223,9	125,6	206	112,1	106,8

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 resultatandelarna från Allenex och Litium men dessa är exkluderade i förvaltningsresultatet ovan då de ej avser fastighetsrörelsen.

Region Stockholm 1

I Region Stockholm 1 ingår fastigheter i Stockholms City, Bromma/Lunda/Spånga och stadsdelscentrumen i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby. I förvaltningen ingår också sju fastigheter i södra Sverige belägna i Malmö och Växjö.



Håkan Bolinder,
Regionchef

Uthyrningsbar yta



Produktion och lager	42%
Kontor	45%
Butiker	8%
Övrigt	4%
Bostäder och hotell	1%

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2014

Nasdaq OMX	27 500 kvm
Stockholms Stad	14 300 kvm
Förlagssystem Proflog	10 600 kvm
DSV Road	10 300 kvm
Sportamore	9 100 kvm

Nyckeltal

Region Stockholm 1	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	307,5	951,7 ¹⁾
Fastighetskostnader	-111,5	345,1 ¹⁾
Driftnetto	196,0	848,6 ¹⁾
Driftnetto, %	7,0	
Fastigheternas marknadsvärde	4 817,3	

¹⁾ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Under 2014 har tre nyförvärvade fastigheter tillförts förvaltningen. Ladugårdsgärdet 1:48 (allmänt kallad Nasdaqfastigheten) är på 38 000 kvm och ligger i Norra Djurgårdsstaden. Norra Djurgårdsstaden är ett av Europas största stadsutvecklingsområden. I området planeras 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Byggstarten började 2012 och förväntas pågå till år 2025. Nasdaqfastigheten kommer med sin storlek och läge göra att FastPartner kommer att kunna ha en ledande ställning i utvecklingen av ett av de mest spännande områdena i Stockholms blivande city.

Fastigheten Hilton 2 i Frösunda, även kallad Frösunda Port, ligger vid E4:ans infart till Norra Stockholm. Hilton 2 omfattar tre byggnader med en sammanlagd yta på 24 000 kvm. Om läget kan sägas att Frösunda Port ligger bredvid den fiktiva norra porten på E 4:an till Stockholms city.

Den tredje fastigheten är Skebo 2 på 19 000 kvm som ligger i Lunda företagsområde. I detta område är FastPartner med sina 145 000 kvm den dominerande fastighetsägaren.

En ökning av regionens fastighetsbestånd med 30 procent på ett år är mycket positivt men sätter också organisationens flexibilitet på prov. Det innebär att vi på ett bra sätt kommer kunna lösa de utmaningar som uppkommer under resans gång.

FastPartner har ett brett nätverk av personer och företag som har intresse av och engagemang i de lokala marknader som omfattar vår region. Även vårt nära samarbete med berörda kommuner i Stockholmsregionen kommer att bli än viktigare nu när både Norra Djurgårdsstaden och Frösunda tillkommer.

Fastigheter i Stockholms City

På adress Östermalmstorg 1 ligger fastigheten Krejaren 2 på 8 600 kvm 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 7 000 kvadratmeter. Alla fyra fastigheter är fullt uthyrda.

Stadsdelscentrum

Region 1 förvaltar tre stadsdelscentrum i Hässelby Gård, Rinkeby och Tensta, se sid 18-19.

Hässelby Gårds Centrum

FastPartner har tecknat ett 10-årigt hyresavtal med ICA Sverige AB som etablerar en ICA Supermarket i centrumet på 2 400 kvadratmeter. Anpassningen av lokalerna har påbörjats och invigningen beräknas till oktober 2015. Detta blir ett lyft för centrumet som därmed ökar sin attraktivitet och förhoppningsvis får fler besökare. Att en av Stockholms största vårdcentraler, Handelsbanken, Systembolaget och ett nyöppnat bibliotek återfinns här, bidrar också till att skapa ett serviceutbud av hög klass.

Rinkeby Centrum

På försommaren 2014 öppnade Lidl en livsmedelsbutik i Rinkeby Centrum vilket är av Lidls större butiker i Sveri-

Våra fastigheter

ge. Etableringen innebar en genomgripande omflyttning av butikerna i centrumet, vilket i sin tur medförde att många av de mindre butikerna fick en bättre exponering mot Rinkebytorget. Lidl's etablering gav även inneboarna i Rinkeby ett ökat serviceutbud samtidigt som det visar att Rinkeby kan locka till sig etablerade kedjor inom handeln. Allt som händer med Rinkebystråket, myndigheternas inflyttning till Rinkeby och näraliggande områden stärker centrumet som handels- och mötesplats. Miljöprogrammets renoveringar som rullar vidare skapar också stora förhoppningar inför framtiden.

Förutom en strategisk vakans på 100 kvm är allt uthyr i FastPartners fastigheter i Rinkeby.

Tensta Centrum

Lidl finns redan på plats sedan några år och har varit betydelsefull för både uppgraderingen av centrumet och rekryteringen av nya affärsidkare. Många faktorer som påverkar förhoppningar om framtiden i Rinkeby gäller också för Tensta Centrum.

Tre nya restauranger har öppnat. Studentlägenheter ska byggas intill FastPartners fastighet och kommer att leda till många positiva effekter på centrumet.

Tensta Konsthall har blivit en uppmärksammas röst i kulturdebatten men också givit lyckade kulturaktiviteter i Stockholms förorter ett ansikte.

Lunda Företagsområde

Lunda Företagsområde har en stark position på marknaden och ligger väl till när Stockholmsregionen växer. Detta visar inte minst nedanstående uthyrningar under 2014.

Sportamore AB är en av Sveriges största sportbutiker på nätet, som siktar på att kunna erbjuda marknaden det bredaste varumärkesutbudet till de bästa priserna. Ett fem-årigt hyresavtal omfattande 9 000 kvm i fastigheten Rånäs 1 har träffats.

Med Telecitygroup Scandinavia AB har tecknats ett 15-årigt avtal. Den hyrda lokalen avser en datahall på cirka 6 000 kvm i fastigheten Skultuna 1. Bolaget är specialiserat på att bygga och förvalta säkra miljöer för sina kunders datahanteringar.

Framtidens bostäder hos FastPartner

FastPartner är med bland andra aktörer i utvecklingen av nya bostäder i stadsdelen Bromsten i nordvästra Stockholm. Med ett attraktivt läge i närheten av Spånga Station finns alla förutsättningar för att under de kommande 5–10 åren utveckla det gamla industriområdet till en modern förstad. Allt som allt planeras nybyggnation av cirka 1 100–1 500 lägenheter. Fullt utbyggt beräknas cirka 5 000 personer bo i området. FastPartner kommer totalt att kunna bygga cirka 500 av dessa bostäder på fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5. Ambitionen är att kunna erbjuda ett varierat utbud av bostäder kombinerat med närservice och andra kommersiella verksamheter. Fastställande av ny detaljplan beräknas vara färdigställd senast 2017.

Vad gäller framtidens bostäder kan också nämnas fastigheten Recetten 1, Islandstorget, Bromma, som kan utgöra en komponent i ett större bostadsprojekt.



Krejaren 2, Stockholm City



Jag har sedan flera år varit med om FastPartners snabba expansionstakt och fortlöpande anpassat organisationen till denna verklighet.

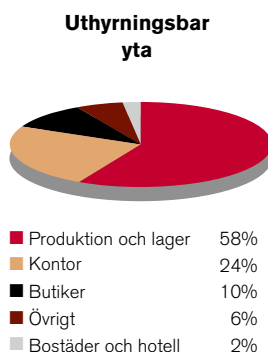
Håkan Bolinder, Regionchef

Region Stockholm 2

2014 har varit ett bra och intressant år för Region 2. Hyresmarknaden har visat stort intresse för vårt fastighetsbestånd. För att nå en effektivare förvaltning har några skiften av fastigheter mellan FastPartners olika regioner skett.



Johan Böckert,
Regionchef



Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2014

Sandvik	38 200 kvm
Mekonomen	31 300 kvm
Antalis	21 700 kvm
Miljösäck	12 600 kvm
Aga Gas	8 400 kvm

Nyckeltal

Region Stockholm 2	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	298,2	834,1 ¹⁾
Fastighetskostnader	-91,4	255,6 ¹⁾
Driftnetto	206,8	586,7 ¹⁾
Driftnetto, %	7,1	
Fastigheternas marknadsvärde	3 580,2	

¹⁾ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

FastPartners strategi att lägga tyngdpunkten på Stockholmsregionen framgår klart och tydligt också av fastighetsbeståndet i Region 2. Västberga, Täby, Bromma och Lidingö är alla efterfrågade för den snabbt växande huvudstaden.

Fastigheter finns också i Norrköping. FastPartner prioriterar också större logistikfastigheter vilket gör att områden som till exempel Jordbro och Mälardalen ingår i vårt bestånd.

De båda stadsdelscentrumen Älvsjö och Bredäng som ligger i regionens förvaltning kan båda dra fördelar av en bra hyresmarknad. Att ha sin huvudsakliga verksamhet i Stockholmsregionen har sina givna fördelar. Det är ett faktum som vi känner och drar nytta av. Några exempel på uthyrningar i regionen under 2014 kan tjäna som exempel på hur marknaden ser ut.

Uthyrningar

I november tecknade FastPartner ett 10-årigt avtal om cirka 1 700 kvm med Friskis och Svettis i norrförorten Täby. Friskis och Svettis ställde höga krav på klimatsmarta och energieffektiva lösningar. Anläggningen invigdes i januari 2015 och förväntas bli en ny populär mötesplats för invånare i Täby Kyrkby med omnejd. Bring City, som också är ett företag som satsar på sin gröna profil, blir ny granne med Friskis&Svettis i en lokal på cirka 500 kvm. Dessa två uthyrningar representerar både de stränga krav en hyresgäst numera ställer men också att FastPartner har ett fastighetsbestånd i mycket bra lägen.

I maj träffade FastPartner och Gourmet Food, verksam som livsmedelsimportör och restauranggrossist, ett hyresavtal som innebär att Gourmet Food flyttar från Slakthusområdet vid Globen till FastPartner i Västberga. Den nya anläggningen som ska byggas omfattar 6 450 kvm varav 4 120 kvm lager, 1 760 kvm kontor samt ny- och ombyggnad på 570 kvm i redan befintlig fastighet. Årshyran inklusive parkering uppgår till cirka 10 MSEK. Beräknad byggstart 2016 och inflyttning i slutet av 2017. Uthyrningen kan för FastPartners del vara en inkörsport till den marknad som uppstår när slakthusområdet med sina 250 företag, många med anknytning till livsmedelsindustrin, ska lämna plats för de bostäder som planeras där.

Fastigheten Riksby 1:13 som tomställdes efter Panaxias konkurs i slutet av 2012, har en viss komplexitet när det gäller uthyrningen. Fastighetens suveräna läge gör att ett stort intresse finns på hyresmarknaden och flera förhandlingar pågår med presumtiva hyresgäster. Fastigheten utgör nämligen en viktig pusselbit i den framtida exploateringen runt Bromma flygplats. I februari 2014 tecknades ett hyresavtal med MTAB Transport & Spedition och Freudenberg på sammanlagt 7 800 kvm i fastigheten. Bland övriga hyresgäster kan nämnas ApoEx och Byggmax. Totalt är cirka 30 procent av ytorna uthyrda i Linta Park som fastigheten numera kallas.

Förvärv

Av FastPartners förvärv under 2014 har nedanstående tilldelats Region 2.

Två fastigheter har förvärvats i Norrköping som är en av FastPartners prioriterade städer. Detta förvärv innebär att FastPartner äger totalt åtta fastigheter i Norrköping med en sammanlagd yta på cirka 70 000 kvm. Den ena fastigheten, Amerika 3, innefattar lager-, industri- och kontorslokaler med en yta på cirka 46 000 kvm och den andra fastigheten Sylten 4:7 innefattar nyproducerade lokaler för handel på cirka 3 000 kvm. De årliga hyresintäkterna uppgår sammanlagt till 29 MSEK. Bland hyresgästerna återfinns Miljösäck SITA, TOOLS, Anticimex och Selga. Norrköping har ett av Sveriges starkaste logistiklägen med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, båttransporter och spårbunden trafik genom södra stambanan.

I början på 2014 förvärvade FastPartner tre fastigheter i Enköping. Romberga 2:65 vars inriktning är handel ligger i direkt anslutning till E 18:s infart till Enköping. Romberg 25:4 ligger centralt och omfattar kontor, skola, handel och gym. Fastigheten Stenvreten 5:67 har kontor, lager och tillverkning. Fastigheternas totala yta uppgår till cirka 13 300 kvm vilket ger 14 MSEK i hyror och Kunskapsskolan, Intersport, Elgiganten och Rusta är några av hyresgästerna.

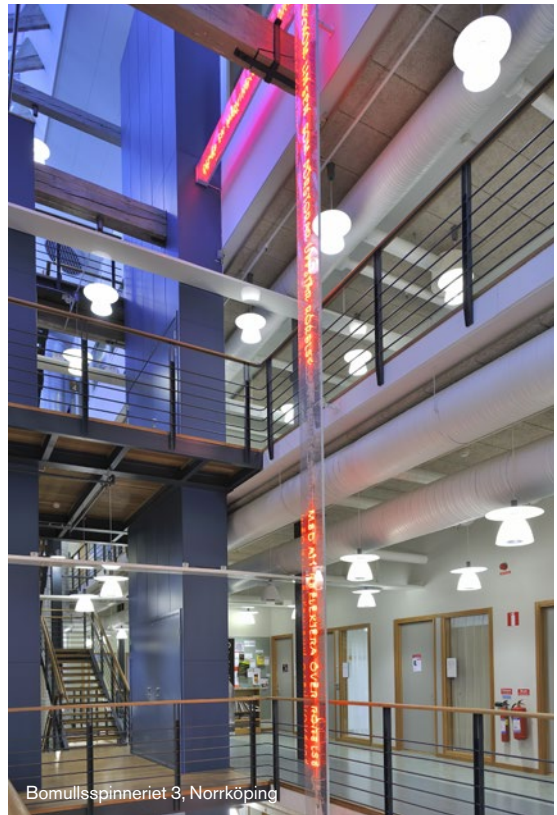
Dalénum, AGA, Lidingö

Dalénum är ett fastighetskomplex på Lidingö bestående av två kontors- och lagerfastigheter med en sammantagen yta på 23 000 kvm. Förvärvet skedde i december 2013 varför 2014 blev det första året med FastPartner som ägare. På 8 400 kvm ligger Agas huvudkontor.

Områdets utvecklingsfas med blandat kontor och bostäder påminner mycket om utvecklingen av Norra Djurgårdsstaden fast i mindre skala. Även här har FastPartner ett stort inflytande över framtiden genom den särställningen Dalénum har både vad som gäller tradition och framtid. Bostäder och kontor kommer att etableras utmed den nya Lidingöbanan där Dalénum har sin egen hållplats. Ett sjö nära läge ökar attraktiviteten både för kontor och bostäder.

Vid tillträdet fanns cirka 3 000 kvm vakant yta vilket minskat under året. Hyresmarknaden är något avvaktande så länge Lidingöbanan och annan infrastruktur inte är på plats. Redan under 2015 räknas med klara förbättringar av kommunikationerna, framförallt genom Norra länken.

Förra året skrev vi att Dalénum ligger några vingslag från Stureplan. Nu kan vi upplysa om att Dalénum ligger endast ett vingslag från Norra Djurgårdsstaden.



Att utöver den löpande förvaltningen också bära ansvaret för utvecklingen av Västbergaområdet och våra megafastigheter på Lidingö och i Bromma är både ansvarsfyllt och stimulerande.

Johan Böckert, Regionchef

Region Stockholm 3

Mycket positivt har hänt i Märsta Centrum, inte minst under 2014. Detta kan direkt härledas till det förtroendefulla samarbete som finns etablerat mellan Sigtuna kommun och FastPartner. En mycket stark efterfrågan på det vi bygger och renoverar i Märsta Centrum har också en stor del i ett lyckat 2014.



Patrik Arnqvist,
Regionchef

Uthyrningsbar yta



Produktion och lager	50%
Kontor	30%
Butiker	10%
Övrigt	7%
Bostäder och hotell	3%

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2014

B&B Tools	81 400 kvm
LGT Logistics	33 600 kvm
Siemens	20 700 kvm
Vallentuna Kommun	11 700 kvm
Hefa AB	10 300 kvm

Nyckeltal

Region Stockholm 3	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	222,8	677,9 ¹⁾
Fastighetskostnader	-73,7	224,4 ¹⁾
Driftnetto	149,1	483,6 ¹⁾
Driftnetto, %	6,9	
Fastigheternas marknadsvärde	2 655,2	

¹⁾ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Det var så här det började:

För ett antal år sedan träffades mellan Sigtuna kommun och FastPartner avsiktsförklaringar om den framtida utvecklingen av Märsta Centrum, senare benämnt "Projektet Nya Märsta Centrum". År 2012 träffade parterna en överenskommelse om de hyresvillkor som skulle gälla för biblioteket och Kulturskolan. Dessa avtal skulle löpa på 20 år från och med inflyttningsdag. Villkoren gällde biblioteket på 1 700 kvm och Kulturskolan på 3 300 kvm. Både dessa objekt kunde under år 2014 tillträdas av kommunen och hyresavtalen började löpa under året.

Under 2014 vann den nya detaljplanen för Märsta Centrum laga kraft. Härmed lades grunden för en fortsatt expansion av handel, bostäder och kontor. Efterfrågan för alla tre kategorier är stor. Genom detaljplanen utökades FastPartners byggrätter i centrumet med cirka 38 000 kvm.

Under hösten 2014 tecknades ett 10-årigt hyresavtal omfattande cirka 3 200 kvm med ICA Sverige. Invigningen av ICA Kvantum och Cura apotek är planerad till hösten 2016.

En ny "butiksfastighet" på cirka 8 000 kvm kommer att byggas vid Märsta Centrums torg och centrumet kommer också att lösa parkeringsfrågan genom ett fristående parkeringshus i tre plan. I bottenplanet kommer ICA Kvantum och Cura Apotek att driva sina verksamheter. För övre planet, på cirka 4 000 kvm, pågår nu förhandlingar med de större kedjeföretagen för en planerad inflyttning under 2017. Dessa butiker kommer att få egna ingångar ifrån markplanet genom rulltrappa/rullband.

Efter dessa byggnationer kommer FastPartner att ha cirka 30 000 kvm kvar av sina byggrätter för fortsatta satsningar i Märsta Centrum.

Även om Projektet Nya Märsta Centrum fått inleda presentationen av Region 3 utgör ändå det befintliga fastighetsbeståndet basen för Märsta Centrum, vilket i sin tur är att betrakta som Sigtuna kommuns naturliga stadscentrum. Redan etablerade butiker uppgår till cirka 60 stycken och därtill kommer cirka 30 lokaler för skolor, kontor, vård, service och liknande. I centumbeståndet ingår också 95 hyresbostäder.

Arlandastad ligger i anslutning till Märsta Centrum. FastPartner äger ett tiotal fastigheter i Arlandastad med en sammanlagd yta på cirka 37 000 kvm. Arlandastad präglas av närheten till flygplatsen. Flera av hyresgästerna är verksamma inom frakt och logistik kopplat till flygplatsen. Ett hotell, Best Western Park Airport Hotell, som ingår i beståndet är ytterligare ett av många exempel på flygplatsens betydelse för området. Utvecklingen av antal passagerare som nyttjar Arlanda flygplats går stadigt uppåt. En internationell flygplats genererar många jobb vilket bland annat har resulterat i Sigtuna kommuns snabba expansion de senaste åren. En expansion som säkert kommer att fortsätta framöver.

Vallentuna Centrum

Vid halvårsskiftet 2015 har FastPartner ägt och förvaltat Vallentuna Centrum i två år. I förväret ingick fyra fastigheter om 35 000 kvm samt en nyligen antagen detaljplan med byggrätter vilket ger möjlighet att bygga ut och



Att få medverka i arbetet med att investera i Märsta Centrums framtid är en värdefull bonus utan skatt.

Patrik Arnqvist, Regionchef

förädla fastigheterna under kommande år. Tre fastigheter, Vallentuna Rickeby 1:474, Vallentuna Rickeby 1:7 samt Vallentuna Prästgård 1:130, ingår i själva centrumet medan Vallentuna Åby 1:99 ligger på östra sidan av järnvägen i Tellusområdet. I den fastigheten ligger Gym & Sim som är ett av Stockholms största och modernaste gym med ett brett utbud av olika träningsformer.

Att FastPartner genom förvärvet blev en av de största fastighetsägarna i Vallentuna innebär också ett stort ansvar. Det finns en skyldighet att som ägare arbeta med och utveckla centrumet på rätt sätt. Med sex andra stadsdelscentrum i vårt bestånd har FastPartner både kunskap om och erfarenhet av förvaltning av denna typ av fastigheter. Viktigt är att kommunen växer och att en fortlöpande dialog är etablerad med kommunen. Båda dessa kriterier är upp-

fyllda i Vallentuna. Kommunen är den största hyresgästen i fastigheterna och med sina 11 700 kvm innefattande hela Kommunhuset i Vallentuna. Även detta förpliktigar. Det finns många gemensamma nämnare för kommunen och FastPartner. Vår ambition är att kunna utveckla samarbetet med kommunen på ett sådant sätt att båda parter och kommunens innevånare blir nöjda med resultatet. FastPartner har lyckats med detta med andra kommuner och ser inga hinder för att detta även ska lyckas i Vallentuna.

I regionen ingår också tre logistikfastigheter i Ulricehamn, Alingsås och Tibro på sammanlagt cirka 123 000 kvm. I orterna Uppsala, Knivsta, Upplands Väsby, Sollentuna och Stor-Göteborg finns sammanlagt 27 fastigheter som också tillhör regionen.



Vallentuna Centrum

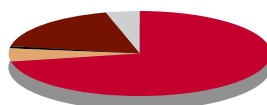
Region Gävleborg

Residensstaden Gävle, i Gävleborgs län, 80 min med tåg från Stockholm, utgör ett kraftcentrum med stor dragningskraft på både individer och företag. Staden växer för varje år med målet 100 000 invånare 2016. Här finns landstingsadministration och statliga myndigheter som Lantmäteriet och Statens servicecenter etablerade.



Anders Svensson,
Regionchef

Uthyrningsbar
yta



Produktion och lager	72%
Kontor	5%
Butiker	1%
Övrigt	18%
Bostäder och hotell	4%

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2014

Gavlefastigheter Gävle Kommun	15 900 kvm
Ex & Co	4 800 kvm
Ulnö	4 500 kvm
Gävleborgs Flyttservice	3 700 kvm
Card Group Int	3 300 kvm

Nyckeltal

Region Gävleborg	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	92,3	477,4 ¹⁾
Fastighetskostnader	-33,6	173,8 ¹⁾
Driftnetto	58,7	208,3 ¹⁾
Driftnetto, %	5,9	
Fastigheternas marknadsvärde	993,3	

¹⁾ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Gävle och Brynäs är bekanta varumärken. 26 miljarder kronor i planerade investeringar redovisas i Gävle till år 2020, bl.a. stora bostadsområden för att klara den ökade efterfrågan. En helt ny idrottsstadsdel, med bostäder, handel och skolor har börjat växa upp intill Gävles stora arenor där bl a den nya Allsvenska fotbollsarenan invigs våren 2015.

Fastigheter

19 stycken fastigheter på sammanlagt 193 433 kvm förvaltas i regionen och finns på följande orter; Gävle, Söderhamn, Sundsvall, Hedemora och Ludvika. Med anledning av regionens vakansläge ligger den dagliga skötseln av fastigheterna på entreprenad, den egna personalen kan på så sätt fullt ut ägna sig åt genomförandet av nu fastlagda planer för uthyrningen och därtill hörande uppgifter.

Fastigheterna Hemsta 11:11 och 15:7

Under 2014 upphörde hyresavtalet för drygt 44 000 kvm i fastigheterna. Denna avflyttning var sedan flera år tillbaka känd för FastPartner. Förberedelseiden har utnyttjats väl och ett antal hyreskontrakt är redan tecknade för en total yta av cirka 10 000 kvm.

FastPartner har tecknat ett 15-årigt hyreskontrakt på cirka 6 230 kvm med AB Gavlegårdarna. Kontraktet börjar löpa den 7 sept 2015. Lokaler kommer att anpassas för att rymma Gavlegårdarnas huvudkontor, garage och verkstad.

Inresol AB, som redan hyr 2 300 kvm i en av Hemsta-fastigheterna, har en utvecklingsplan för de nästkommande 4-5 åren där en ytterligare förhyrning på cirka 7 000 kvm ingår. Efterfrågan är globalt stor på deras produkt och Inresol har fått en option med rätt att stegvis avropa erforderliga ytor, reglerad i optionen, de kommande åren.

För närvarande pågår diskussioner med Gavlefastigheter om att hitta långsiktiga lösningar för Hemsta-fastigheterna. Bolaget är kommunalägt och ansvarar för lokalanskaffning till kommunens olika verksamheter. Fastigheterna ger Gavlefastigheter möjlighet att samla ett antal verksamheter under ett och samma tak, med såväl rationaliseringsvinster som andra ekonomiska fördelar som följd. Samtidigt med detta skulle FastPartner få en långsiktig hyresgäst. Parterna räknar med att under första halvåret 2015 ha utvärderat om lösningen ger de klara fördelar för båda parterna som indikerats i initialskedet.

Parallellt med dessa diskussioner sker ett omfattande uthyrningsarbete riktat mot andra aktörer på marknaden. Bland annat pågår slutförhandling med en gym-/rehab-verksamhet omfattande cirka 1 500 kvm med planerad inflyttning under senhösten 2015.

Industriområdet Näringen

En ny järnvägsplan för området omkring fastigheterna Näringen 10:4 - 15:6 och - 22:2 är fastställd vilken ska förverkligas under de närmaste fyra åren. FastPartner är mycket positivt inställd till projektet då det skulle innebära en

väsentlig uppgradering av området. FastPartner, i egenskap av dominerande fastighetsägare inom Näringen, kommer att få ett väsentligt inflytande vid förverkligandet av planen.

Att hyresmarknaden i Gävleborg är livaktig visar de senaste uthyrningarna i Avaströms företagshotell (Näringsen 10:4). Fastigheten är på drygt 18 000 kvm och var tidigare tomställd. Två tredjedelar av ytan är nu uthyrd och ytterligare 2 000 kvm är föremål för slutförhandlingar.

Söderhamn

I fastigheten Björnänge 5:1 på 42 000 kvadratmeter, innebar 2014 att ytterligare cirka 1 500 kvadratmeter hyrdes ut till fyra nya hyresgäster. Björnänge Företagshotell (www.bjornange.com) har numera 26 företag som hyresgäster.

Efterfrågan är inte stor på lokaler i Söderhamn, men trots omfattande vakanser får fastigheten varje år tillskott av nya hyresgäster och kan uppvisa ett positivt driftnetto. Vid förvärvet betalade FastPartner 600 kr per kvm för fastigheten vilket kan vara värt att påminna om.

Samverkan

FastPartner är som en av Gävles största fastighetsägare aktiv i olika nätverk. Marknadsplats Gävle är ett mycket viktigt sådant. Intressenter är Gävle kommun tillsammans med de större fastighetsägarna i Gävle. Målet är att utveckla Gävle som etableringsort genom att underlätta för företagsetableringar samt arbeta med stadsplanering och marknadsföring.



I år är sista året jag har glädjen att få framföra åsikter och information på två sidor i FastPartners årsredovisning. Jag blir helt plötsligt pensionär 2015. Lika överraskande som när en uppsägning för avflyttning dimper ner fast roligare. Även om jag verkligen eftertraktar kommande ledighet hoppas jag att på ett eller annat sätt få vara behjälplig på en kant i den spännande framtid som Region Gävleborg nu går till mötes.

Anders Svensson, Regionchef



Söder 67:1, Gävle

Finansiering och finansförvaltning

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 2014 uppgick soliditeten till 26,0 (29,5) procent. Soliditeten justerad enligt EPRA NAV uppgick till 31,4 (35,0) procent. Räntetäckningsgraden per 31 december 2014 uppgick till 2,7 (2,5) ggr.

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 2014 till 12,6 (9,9) 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 26,0 (29,5) procent respektive 62,9 (62,0) procent av FastPartners finansiering per årsskiftet.

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 2014 uppgick räntetäckningsgraden till 2,7 (2,5) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 44 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 2014 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 2014 2,2 (2,7) procent. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen, inkl obligationslån, var per 31 december 2014 2,6 % (3,1) %.

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 2014 till 3 271,3 (2 944,9) MSEK vilket motsvarade 26,0 (29,5) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 31,4 (35,0) 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 2014 uppgick avkastningen på eget kapital till 14,9 (10,3) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 13,5 procent för de senaste tre åren och 16,4 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. Belåningsgraden är det finansiella mått som beskriver hur stor andel av fastigheternas marknadsvärde som är belånat. Per 31 december 2014 uppgick belåningsgraden till 65,7 (64,8) procent. Justerat för obligationslånen om 1 300 MSEK, som är icke säkerställda lån, uppgick

Finansiering

belåningsgraden per 31 december 2014 till 54,9 (56,4) procent.

De räntebärande skulderna utgjorde 62,9 (62,0) procent av bolagets finansiering per den 31 december 2014. 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 7 911,3 (6 194,4) MSEK. Av dessa lån är 1 501,9 (2 495,3) MSEK klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2015. 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 2015. FastPartners kapitalbindning per 31 december 2014 uppgår till 4,3 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2015 uppgår kapitalbindningen till 5,1 år. Samtliga FastPartners lån är tagna i SEK. Under året har FastPartner löst det lån som var upptagit i EUR. Under året har en realiserad valutakursförlust om -2,2 (-10,4) MSEK tillförts resultatet.

Under året har FastPartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 2 210,4 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 2 008,6 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 7 270 (5 741) 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.

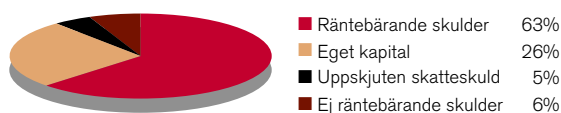
Finansiella intäkter

MSEK	2014	2013
Ränteintäkter	4,0	9,0
Utdelningar	–	–
Likvidationsresultat	–	0,4
Resultat från finansiella placeringar	–	0,2
Summa finansiella intäkter	4,0	9,6

Finansiella kostnader

MSEK	2014	2013
Lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-198,2	-186,7
Checkräkning	-0,2	-0,2
Övriga poster	-11,9	-8,3
Pantbrevskostnader	-7,5	-6,1
Summa finansiella kostnader	-217,8	-201,3

Kapitalstruktur



Lånestruktur per 2014-12-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
1 461,2 ¹⁾	1 461,2	0	2015
4 854,5 ²⁾	4 853,7	0,8	2016
500,0 ³⁾	500	0	2018
1 096,4	1 096,4	0	2034
Totalt	7 912,1	0,8	

¹⁾ Varav 300,0 avser obligationslån.

²⁾ Varav 500,0 avser obligationslån.

³⁾ Varav 500,0 avser obligationslån.

MSEK
357

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital, 356,9 MSEK

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 1 325 MSEK med en löptid på mellan 5 till 30 år. Sedan tidigare hade FastPartner ränteswapavtal om sammanlagt 1 800 MSEK. Tillsammans med obligationslånet om 300 MSEK, som är upptaget till fast ränta samt ytterligare ett fasträntelån om 1 17,7 MSEK, har FastPartner räntesäkrat 45 procent av sin låneportfölj. FastPartners räntebindning uppgick per 31 december 2014 till 2,9 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 6,0 år.

Nedan redovisas FastPartners ingångna ränteswapavtal per 31 december 2014.

Belopp (MSEK)	Ränta ¹⁾ (%)	Swapens löptid
500	1,52	sep-16
1 000	2,20	okt-16
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
200	1,98	dec-44
3 125		

¹⁾ exklusive lånets marginal

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har FastPartners resultat påverkats med -71,2 (14,9) MSEK i realiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapavtal.

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 nuvärdesberäkna 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 övertvärde 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 1 391,7 (844,0) MSEK vilket motsvarar 11,1 (8,5) 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.

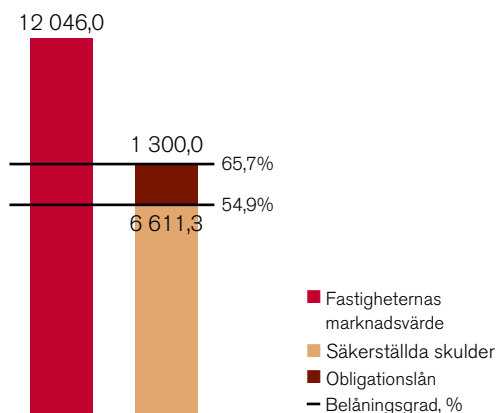
Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 26,0 (29,5) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 275,7 (176,0) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 30,0 (28,9) MSEK uppgick till 305,7 (204,9) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till -287,7 (-190,3) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -201,0 (-188,2) MSEK och resultatet har under året belastats med

Belåningsgrad



MSEK

Fastigheternas marknadsvärde, MSEK	12 046,0
Säkerställda skulder till kreditinstitut, MSEK	6 611,3
Obligationslån	1 300,0

–2,2 (–10,4) MSEK avseende realiserad valutakursförlust 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 2014 uppgick till –10,3 (–10,6) MSEK.

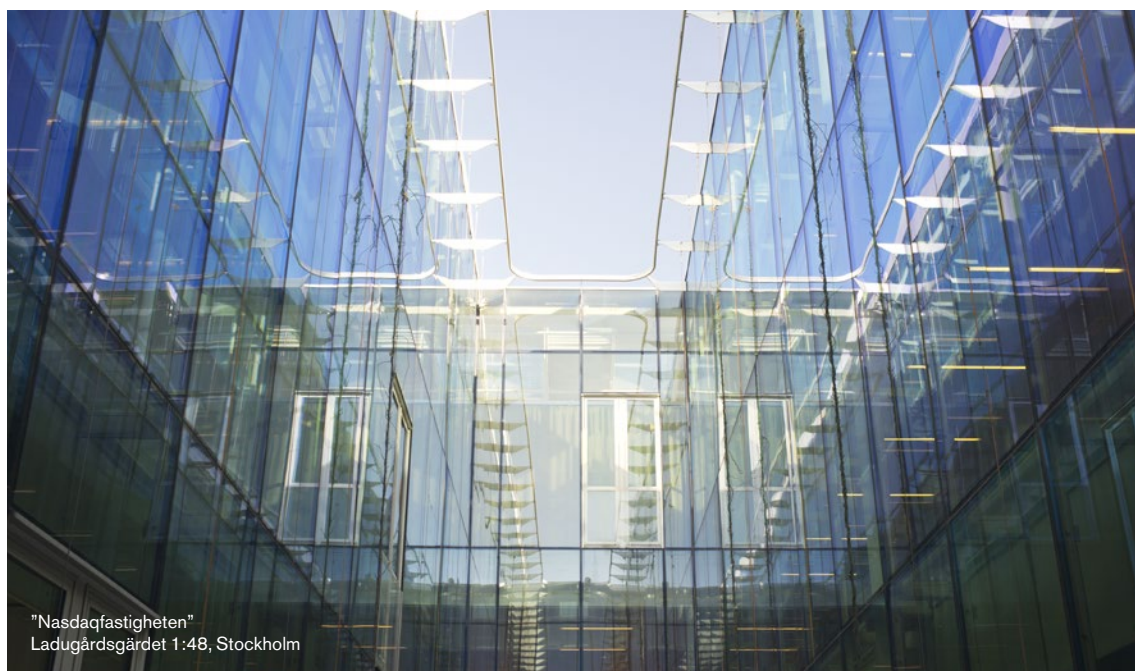
I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om –71,2 (14,9) MSEK. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från den aktuella marknadsräntan, där värdeförändringen i FastPartners fall skall redovisas över resultaträkningen.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 356,9 (250,3) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 453,4 (274,2) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 99,7 (66,1) 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 ett nytt obligationslån och nya preferensaktier. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –1 934,2 (–1 669,9) MSEK varav –1 934,4 (–1 709,5) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 199,1 (163,2) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 580,5 (1 461,8) MSEK och innefattar också upptagande av nya lån.

2,7 ggr

Räntetäckningsgraden 2014 uppgick till 2,7 ggr



"Nasdaqfastigheten"
Ladugårdsgärdet 1:48, Stockholm

Så hanterars 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

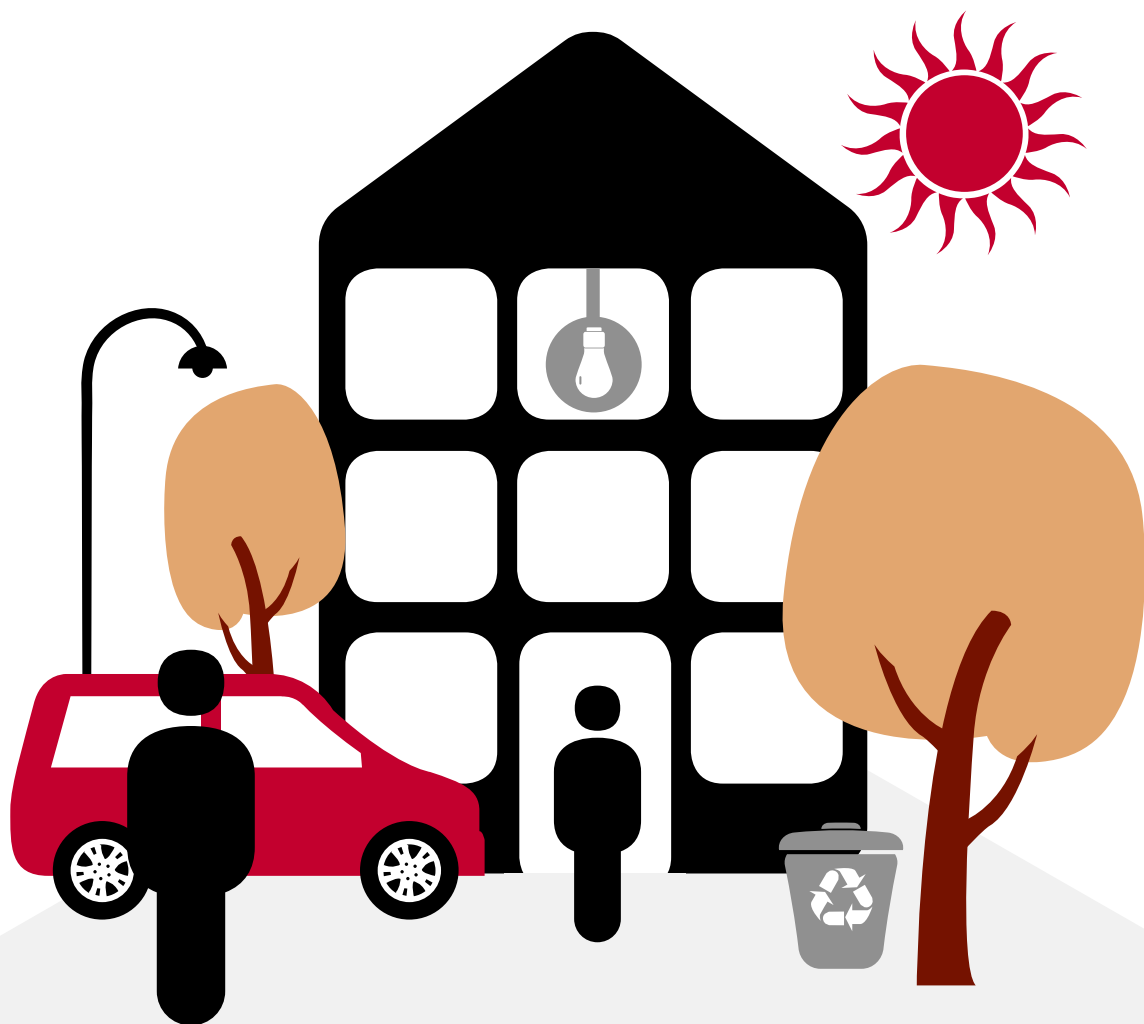
Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisk står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	FastPartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal 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 räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade tekniska 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 fastigheternas 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.	● ● ●

Riskhantering

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 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 räntebindingstider. 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 2014 uppgick de räntebärande skulderna till 7 911,3 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 44 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider 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 inkomstskatt 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 1 04,3 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.	

Hållbart arbete

FastPartner bedriver idag ett ansvarsfullt miljöarbete. Bolaget följer nära och deltar i den snabba utveckling som sker på området. Ett fastighetsbolags verksamhet påverkar miljön och det gäller att i hög grad arbeta med hållbarhet. Trygghet och säkerhet är beståndsdelar i arbetsmiljön där ansvarsfullt företagande är av allra största vikt.



Våra investeringar ska vara väl avvägda förvärv och genomföras med ett långsiktigt perspektiv. FastPartner strävar efter att investera i smarta tekniska lösningar för minskad miljöpåverkan i våra fastigheter. När ett nyförvärv tas in i vår förvaltning så fortsätter de utvärderingar och besiktningar som alltid föregår ett förvärv. Media mäts, teknik, ekonomi och miljö utreds mera ingående. Först därefter börjar arbetet med att åtgärda brister och utvecklingen av fastigheterna. Generellt kan sägas att förvärvade fastigheter har högre energi- och media förbrukning än våra egna fastigheter. Mer kuriöst kan nämnas att vi genom de förvärv som följer av bolagets expansion får svårt att uppfylla vår nolltolerans för oljepannor då det nästan alltid följer med någon gammal oljepanna i nytilskotten. Att den inte blir långlivad är en annan historia.

Under de senaste åren har FastPartner arbetat efter miljö- och energistyrningsdokument. Miljö- och energipolicy finns och bolagets miljömål är under ständig utveckling. Utvärdering och kontroll måste ske kontinuerligt då arbetet aldrig får bli statiskt då den snabba utvecklingen inte tillåter detta. Samtidigt ökar regelverket vilket gör att mycket arbete måste läggas ned för att kunna göra allt "by the book".

För att beskriva vårt hållbarhets- och miljöarbete i förvaltningen kan nedanstående exempel vara till hjälp för att hitta en helhetssyn.

Om- och nybyggnation

En miljösmart helhet måste finnas som både passar hyresgästernas behov och samtidigt minskar miljöpåverkan. Materialvalet måste ägnas särskild omtanke då stora miljövinster kan erhållas. Transporter, sanering och avfallshantering kan rätt planerade också ge välkomna miljövinster.

Greenbuilding

Nybyggnationen av bibliotek och Kulturskola i Märsta Centrum kommer att tillföra fastighetsbeståndet två nya Greenbuilding-certifieringar. Även fastigheten Fogden 6 i Täby är numera certifierad enligt Greenbuilding.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är enligt tabellen nedan den klart dominerande energikällan i FastPartners bestånd. Viktigt är att välja leverantörer som kan leverera den mest miljövänliga energin till ett acceptabelt pris. Leverantörernas redovisade energimixar avgör ofta valet.

I Stockholm har den dominerande leverantören en tillförd energi av fossila bränslen på 14 procent av den totala fjärrvärmeproduktionen 2014. Detta får ses som ett gott tecken på att en framtida avveckling av fossila bränslen inte är någon utopi. Något som kan fördröja den önskade utvecklingen är om oljepriserna under en lång period hamnar på en mycket låg nivå.

Bergvärme

Där inte fjärrvärme är möjligt i beståndet har bergvärme i stor utsträckning installerats. Det är inte bara möjligt att hämta värme ur berget utan även kyla, så kallad geoenergi. Fastigheterna Fogden 6, Stansen 1, Bensinen 6 och Oljan 2 har numera bergvärme installerad.

Energibesparande åtgärder

Fönster, dörrar, vindar, källare och tilläggsisoleringar är viktigt att långsiktigt förbättra. Genom att styra våra installationer så att de bara är aktiva när behov finns minskar bolagets miljöpåverkan. FastPartner har under många år installerat ny och bättre styrutrustning i fastigheterna. Det avser värmepumpar, kylpumpar och ventilationssystem generellt. FastPartner byter till närvarostyrd belysning i flera av bolagets fastigheter.

Koldioxid och avfallsåtervinning

FastPartner mäter bolagets koldioxidutsläpp utifrån sin energianvändning. För 2014 redovisas ett totalt utsläpp om 7 430 ton koldioxid ekvivalenter. Samtliga FastPartners kontor källsorterar. Bolaget 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 inställning gör att förbättringsarbetet går allt snabbare. Det är en spännande miljöutmaning att med en så kraftig expansion som FastPartners ändå kunna bibehålla en hög klass på hållbarhets- och miljöarbetet.

Miljö- och energipolicy

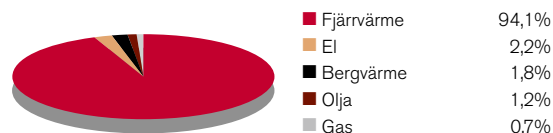
FastPartner ska med en långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön och med en minskad resursförbrukning. FastPartner ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart miljösamhälle.

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.

Ansvarsåret 2014

- Bergvärme har installerats i fastigheterna Fogden 6, Bensinen 6 och Oljan 2 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 vattenförbrukning gradjusterad

	MWh
Fjärrvärme	66 848
El	1 567
Bergvärme	1 236
Olja	868
Gas	511
Summa	71 030
Fastighetsel	23 690
Kyla	4 099
Vatten m ³	330 929
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	914

¹⁾ Yta justerad för förvärvade och sålda fastigheter under året

FastPartners nyckel öppnar Fryshuset på sommaren

På adress Mårtendalsgatan 2-8 Stockholm ligger Fryshuset, ett FN i miniatyr. Den numera egna fastigheten på Mårtendalsgatan kan på intet vis jämföras med Skyskrapan i New York. En särskilt grundläggande skillnad är att byråkratin inte hittat sin boning i Fryshuset.

Vi lever numera i ett mångkulturellt samhälle. Det finns uppfattningar om detta är bra eller dåligt. Svaret är enkelt, det är både bra och nödvändigt. Sverige kan inte utvecklas på rätt sätt om inte Sverige får tillgång till

nödvändig arbetskraft och influenser från andra länder. Även vår kultur behöver influenser från andra kulturer. För såväl det svenska samhället som för invandrare och flyktingar blir integrationen en av de viktigaste frågorna.

Följderna av en misslyckad integration hamnar på individnivå ofta hos Fryshuset. Det politiska maskineriet med sina segdragna beslutsprocesser är inte helt anpassat till de snabba beslut som måste tas när det gäller integrering. Stat och kommun saknar ibland både kunskap och resurser för att möta vårt nya mångkulturella samhälle. Med sina ytterst begränsade resurser, ofta baserade på frivilliga insatser, gör Fryshuset fantastiska insatser. Inte minst genom att rekrytera kunskap från de grupper som utgör de största hoten mot efterlevnaden av samhällets fastställda regler. Fryshuset bemöter aldrig de utanförställda med fördömanden utan med Anders Carlbergs visdomsord "slå dom inte på käften utan slå dom med häpnad".

Visserligen kan Fryshusets insatser räknas i bråkdelar av vad stat och kommun satsar men Fryshusets insatser bör beaktas ur flera aspekter. I många fall har Fryshuset lyckats rädda många människor från misär och/eller kriminalitet där samhället försökt men misslyckats. Många ungdomar har haft och har Fryshuset som sitt andra hem och har här fått möta kulturen i form av idrott, musik och dans med mera. Vänskap, tillgivenhet och trygghet har följt i spåren.

Fryshuset har, med hänvisning till sitt framtagna socioekonomiska överslag, visat att Fryshusets verksamhet under trettio år har medfört samhällsvinster i storleksordningen ett par miljarder kronor.



Fryshusets VD Johan Oljeqvist och ungdomsambassadören Negin Azimi



Fryshuset bemöter aldrig de utanförställda med fördömanden utan med Anders Carlbergs visdomsord "slå dom inte på käften utan slå dom med häpnad".

De ovärderliga kuggarna

FastPartner delegerar gärna beslutsfunktioner till sina medarbetare. Detta ger en större frihet i arbetet samtidigt som ansvaret ökar. När, var och hur medarbetaren utför sitt arbete är underordnat resultatet. Att allt ska ske enligt regelboken är en självklarhet. Kontrollfunktioner ersätts till stor del av utvärderingar av uppnått resultat i vilka medarbetaren tillsammans med överordnad analyserar resultatet. Detta syftar också till att hålla byråkratin stången.

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.

Skapa teamkänsla

Den rätta teamkänslan kan aldrig uppstå om inte medarbetarna själva skapar den. Vad FastPartner kan göra är att satsa på trivsselframkallande åtgärder. Hit kan räknas att bolaget går bra och att nyrekryteringar görs med omsorg så att nya kuggar passar in i det befintliga maskineriet. Det ovan beskrivna ansvaret som bolaget ger de anställda är en viktig faktor för teamkänslan. Vidareutbildning och andra mer individuella förmåner är också viktiga. Alla dessa åtgärder sammantagna får sedan bli den grogrund ur vilken teamkänslan får spira. Teamkänslan är ett bra kitt för att hålla ihop ett företag och skapa en attraktiv arbetsplats. En bra värdemätare på teamkänslan är personalomsättningen. FastPartner har en låg personalomsättning men många nya medarbetare tillkommer. En låg personalomsättning innebär också att företaget behåller både kunskaper och erfarenheter som är till stor nytta, inte minst när företaget befinner sig i en expansionsfas.

Personalen

Den kraftiga expansionen de senaste åren har inneburit ett tillskott av nya medarbetare. Från år 2011 fram till december 2014 har 20 medarbetare tillkommit. Under denna tid har fastighetsbeståndet utökats med cirka 600 000 kvadratmeter

eller cirka 100 procent. Om trivsselfaktorn bedöms utifrån hur många år medarbetarna varit anställda i bolaget så är denna faktor mycket hög. Självklart kan inte det seniora i sig vara trivsselframkallande utan andra faktorer har också stor påverkan som till exempel utbildning, hälsovård och karriärmöjligheter.

Utbildning

Med den idag hisnande teknikutvecklingen i turbofart har behovet av utbildning ökat markant. Mycket stora besparingar kan göras genom den nya tekniken inom snart alla områden samtidigt som investeringarna är kostsamma. Mycket stora kunskaper kan inhämtas från andra håll än skolbänken inte minst genom erfarenhetsutbyte 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, är sällan i ett team.

Hälsa

Hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds medarbetarna. Hälsoriskerna står under ständig uppsikt och några allvarliga 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.

49

Antal anställda hos FastPartner

Våra kärnvärden

- Långsiktighet
- Snabbhet
- Entusiasm

Medarbetare

	2014	2013
Antal anställda per 31 december	49	45
Antal kvinnor	14	13
Antal män	35	32
Snittålder	49	51
Snittålder kvinnor	51	51
Snittålder män	49	51

Aktien och aktieägarna

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

Börsvärde och kursutveckling – Stamaktien

Börsvärdet på FastPartners stamaktie uppgick den 31 december 2014 till 5 775 MSEK, att jämföra med 3 890 MSEK vid utgången av 2013. Aktiekursen har under 2014 stigit med 48 procent, att jämföra med ökningen av SIX generalindex med 12,6 procent och Carnegies fastighetsindex med 35,5 procent. Högsta betalkurs under året var 108,75 kronor och lägsta var 74,5 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 789 879 kr per dag med ett genomsnittligt antal om 8 639 aktier. Under februari månad 2015 nåddes en all time high notering för aktien med en notering om 146 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 172 499 preferensaktier. Börsvärdet på FastPartners preferensaktie uppgick den 31 december till 746 MSEK. Aktiekursen har under 2014 stigit med 16 procent. Högsta betalkurs under året var 399 kronor och lägsta kurs var 335 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 932 357 kr per dag med ett genomsnittligt antal om 2 792 aktier.

FastPartners samlade börsvärde per den 31 december 2014 uppgick till 6 521 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 3,50 kronor för år 2014. Totalt uppgår föreslagen utdelning för år 2014 till 185,8 MSEK, vilket motsvarar 50,0 procent av resultat före skatt och realiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 3,50 (3,10) kronor motsvarar en direktavkastning om 3,2 (4,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,10 kronor, varit 52,7 (33,3) 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 5,9 procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 21,8 procent.

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 61,6 (55,5) kronor efter en ökning med 6,1 kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per stamaktie uppgick vid årets utgång till 73,1 (65,4) kronor.

Aktieägare

Antal stamaktieägare per 31 december 2014 uppgick till 1 641. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 615. Antal preferensaktieägare per 31 december 2014 uppgick till 1 368. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 533. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 72,0 procent av stamaktierna. Därefter följer Nordea Investment Funds och Länsförsäkringar Fondförvaltning AB som äger 4,2 respektive 3,9 procent av stamaktierna.

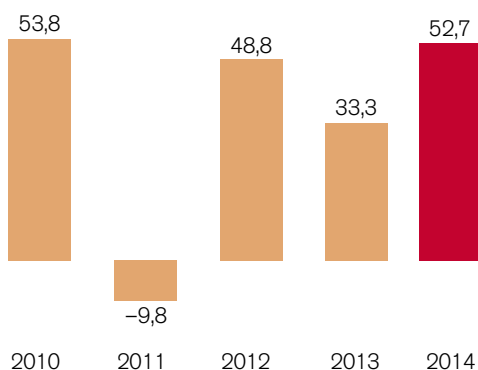
Aktien och aktieägarna

Aktiekapital, antal aktier

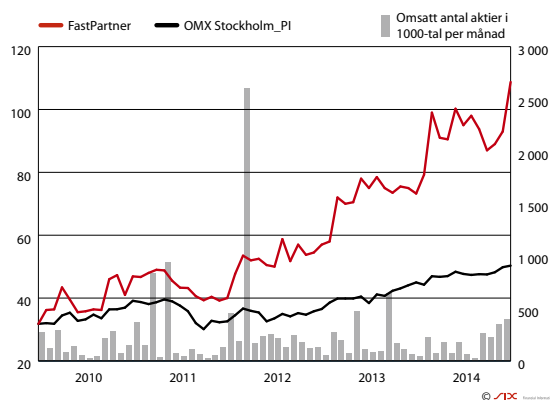
Per den 31 december 2014 uppgick aktiekapitalet i FastPartner till 556 087 110 kronor fördelat på 53 711 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 55 608 711 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 10 kronor per aktie. Varje stamaktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Vid årets ingång hade FastPartner 611 212 stamaktier i eget förvar. Under 2014 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet 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.

Stamaktiens totalavkastning, %

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

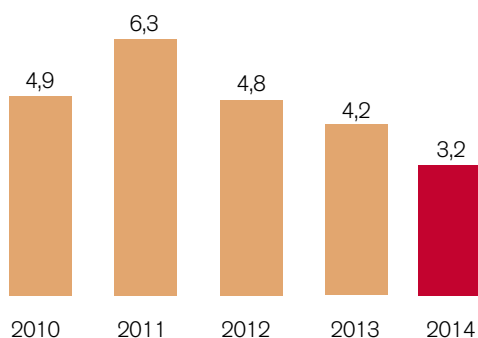


Kursutveckling och handel, 2010-2014



Stamaktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.



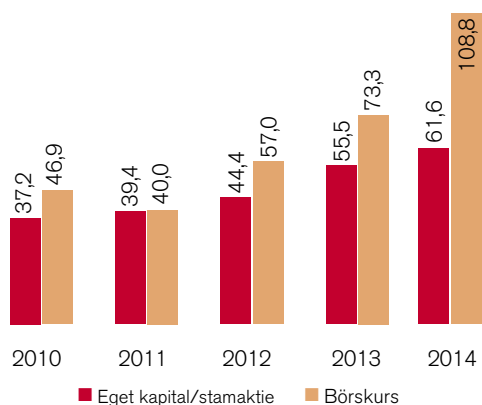
FastPartners stamaktie under 5 år

	2014	2013	2012	2011	2010
Börskurs vid årets slut, kr	108,8	73,3	57,0	40,0	46,9
Börsvärde vid årets slut, mkr	5 775	3 890	3 027	2 031	2 381
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	7,22	5,71	4,19	3,70	3,91
Resultat per stamaktie, kr	8,72	5,13	6,38	4,43	10,01
Eget kapital per stamaktie, kr	61,6	55,5	44,4	39,4	37,2
Utdelning per stamaktie, kr	3,50 ¹⁾	3,10	2,75	2,50	2,30
Direktavkastning, %	3,2	4,2	4,8	6,3	4,9
Totalavkastning, %	52,7	33,3	48,8	-9,8	53,8

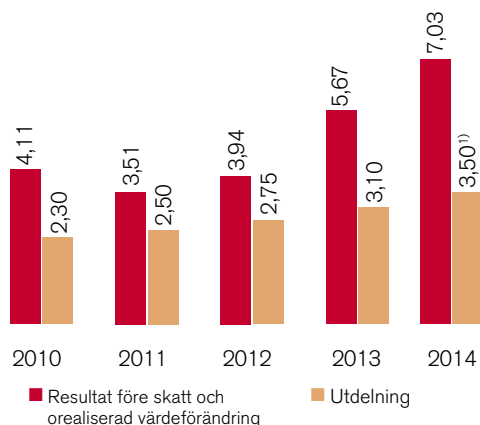
¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

Aktien och aktieägarna

Eget kapital och börskurs



Resultat före skatt och orealiserad värdeförändring och utdelning, per stamaktie



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

Fördelning i storleksskisser; stamaktien per 2014-12-31

Fördelning i storleksskisser	Antal aktie-ägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 222	74,5	406 781	0,8	44 237
1 001-2 000	170	10,4	279 156	0,5	30 358
2 001-5 000	113	6,9	400 629	0,8	43 568
5 001-10 000	48	2,9	372 219	0,7	40 479
10 001-20 000	32	2,0	449 028	0,8	48 832
20 001-50 000	18	1,1	569 833	1,1	61 969
50 001-100 000	10	0,6	679 141	1,3	73 857
100 001-	27	1,6	49 943 213	94,0	5 431 325
Summa utestående aktier	1 640	100	53 100 000	100	5 774 625
FastPartner AB	1		611 212		
Summa 2014-12-31	1 641		53 711 212		

Fördelning i storleksskisser; preferensaktien per 2014-12-31

Fördelning i storleksskisser	Antal aktie-ägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 135	83,0	314 909	16,6	123 759
1 001-2 000	117	8,6	182 292	9,6	71 641
2 001-5 000	71	5,2	233 662	12,3	91 829
5 001-10 000	26	1,9	179 019	9,4	70 354
10 001-20 000	9	0,7	119 310	6,3	46 889
20 001-50 000	6	0,4	185 780	9,8	73 012
50 001-100 000	2	0,1	160 307	8,5	63 001
100 001-	2	0,1	522 220	27,5	205 232
Summa utestående aktier	1 368	100	1 897 499	100	745 717
FastPartner AB	0				

De fem största ägarna

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	38 254 000	72,0
Nordea Investment Funds	2 207 989	4,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 072 734	3,9
Swedbank Robur Fonder AB	1 571 105	3,0
Fjärde AP-fonden	1 037 549	2,0
45 143 377	85,1	
Övriga	7 956 623	14,9
Antal utestående aktier	53 100 000	100,0
FastPartner AB	611 212	
Totalt utgivna	53 711 212	

Totalt börsvärde utestående aktier	6 520 342
Börsvärde eget innehav	66 469
Summa börsvärde	6 586 811

¹⁾ Varav 1 500 (3 000) aktier är utlånade till Remium AB och 60 000 (60 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetgarantin.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse		
Förvaltningsberättelse		48
Bolagsstyrningsrapport		54
Ledning		58
Styrelse och revisorer		59
FastPartner i siffror		
Femårsöversikt		60
Definitioner		61
Resultaträkningar och totalresultat, koncernen		62
Balansräkningar, koncernen		63
Resultaträkningar, moderbolaget		64
Balansräkningar, moderbolaget		65
Förändringar i eget kapital		66
Kassaflödesanalyser		67
1. Redovisningsprinciper och noter		68
2. Redovisning av segment		72
3. Hyresintäkter		73
4. Tomträttsavgälder och arrenden		73
5. Central administration		73
6. Finansiella intäkter		73
7. Finansiella kostnader		73
8. Värdeförändringar		73
9. Skatt		74
10. Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande		74
11. Maskiner och inventarier		75
12. Aktier och andelar i dotterföretag		76
13. Aktier och andelar		77
14. Andelar i intressebolag		78
15. Andra långfristiga fordringar		79
16. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79
17. Likvida medel		79
18. Skulder till kreditinstitut		79
19. Finansiell riskhantering		80
20. Övriga långfristiga skulder		81
21. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		81
22. Verkligt värde finansiella instrument		81
23. Upplysningar om transaktioner med närstående		82
24. Ställda säkerheter		82
25. Eventualförpliktelser		82
26. Personal, styrelse och revisorer		82
27. Specifikation till kassaflödesanalys		83
28. Händelser efter balansdagen		83
29. Väsentliga bedömningar och antaganden		83
Årsredovisningens undertecknande		84
Revisionsberättelse		85
Fastighetsförteckning		86

Förvaltningsberättelse

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

Verksamheten 2014

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera genom förvärven av tre fastigheter i Enköping, två fastigheter i Norrköping samt fem fastigheter i Stockholm varav en tillträdess först den 20 januari 2015. Under 2014 avyttrade FastPartner en bit mark i Lerum.

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

Fastighetsbeståndet

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 78% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 22% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde FastPartner 162 fastigheter, till ett redovisat värde av 9 563,1 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 067 313 kvadratmeter. Vid årets slut ägde FastPartner 173 fastigheter, till ett redovisat värde av 12 046,0 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 202 550 kvadratmeter.

Under 2014 har FastPartner förvärvat tio fastigheter, tre fastigheter i Enköping, två fastigheter i Norrköping och fem fastigheter i Stockholm, varav en fastighet tillträdess den 20 januari 2015. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa 10 fastigheter uppgår till cirka 165 000 kvadratmeter.

Fastighetsvärdering

Under 2014 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 283,6 MSEK avser 270,9 MSEK beståndet i region Stockholm och 12,7 MSEK beståndet i Gävleborg. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade hyreskontrakt, sänkta avkastningskrav och nyförvärv. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 6,8 (7,3) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 920,8 (765,9) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter samt fastigheter förvärvade under andra halvåret 2013. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 4 896,9 (3 785,1) MSEK, och utgörs av 1 327 (1 250) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 008,9 (858,5) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,9 (4,4) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 17,1 (16,9) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 19,5 (14,7) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2014 uppgår till 583,3 (327,8) MSEK. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastigheter om 283,6 (25,3). Driftnettot uppgår till 610,6 (496,3) 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 2013. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 383,5 (303,3) MSEK. Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter som motverkats negativt av finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärven.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 11 337,4 (9 143,4) varav eget kapital utgör 3 271,3 (2 944,9) MSEK och lånat kapital 8 066,1 (6 198,5).

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

Förvaltningsberättelse

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 minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 26,0 (29,5) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 2,7 (2,5) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2014 uppgår till 14,9 (10,3) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2014 om 3,50 (3,10) kronor/stamaktie uppgår till 50,0 (54,7) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2014 avseende preferensaktien uppgår till 20 (20) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 3,50 (3,10) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 3,2 (4,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,10 kronor, varit 52,7 (33,3) procent. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,9 procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 21,8 procent.

Finansiering

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. FastPartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 6 612,1 (5 414,2) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 6 611,3 (5 394,4) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 201,9 (2 495,3) 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 2015.

Utöver lån till kreditinstitut har även FastPartner emitterat obligationslån. Per 2014-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 1 300 (800) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 300 (0) MSEK.

Gentemot samtliga långgivare har FastPartner informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". Dessa "covenants" omfattar i huvudsak

mått på soliditet och räntetäckningsgrad. 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 4,0 (9,6) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till -217,8 (-201,3) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser -198,2 (-186,7) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 305,7 (204,9) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut exklusive obligationslån är vid årets slut 2,2 (2,7) procent och 2,6 (3,1) procent inklusive obligationslån.

Övrig finansiell verksamhet

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

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 356,9 (250,3) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 453,4 (274,2) MSEK. Kassaflödet har påverkats med -1 934,4 (-1 709,5) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 715,4 (1 129,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 99,7 (66,1) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna banklån samt att FastPartner emitterat ett nytt obligationslån och nya preferensaktier.

Investeringar och försäljningar

Under 2014 förvärvade FastPartner 10 (19) fastigheter för 2 679,4 (1 477,4) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 165 000 (170 000) 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 311,5 (200,1) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där den nya kulturskolan i Märsta är det största. Under 2014 har ingen (1) fastighet avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 49 (45) anställda, varav 14 (13) kvinnor och 35 (32) män. Medelantalet anställda har under året varit 37 (37), varav 10 (10) kvinnor och 27 (27) män. Årsstämmen 2014 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare skall gälla:

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

Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för år 2015 ska vara de samma som för år 2014. I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 6 849 (6 557) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 2 053 (1 521) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 745 (745) kSEK varav ordföranden erhållit 250 (250) kSEK och övriga ledamöter 110 (110) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 55 (55) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Miljö och energi

FastPartners förvärv under 2014 av 10 fastigheter 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.

Nybyggnationen av bibliotek och Kulturskola i Märsta Centrum kommer att tillföra fastighetsbeståndet två nya Greenbuilding-certifiering. Även fastigheten Fogden 6 är numera certifierad enligt Greenbuilding. Detta innebär att energiförbrukningen har sänkts med minst 25% mot dagens byggkrav.

I Täby har FastPartner genomfört en satsning på bergvärme på flera fastigheter. Fastigheterna Fogden 6, Stansen 1, Bensinen 6 och Oljan 2 har numera bergvärme installerad.

FastPartner tilläggsisolerar, byter fönster och sätter in smarta installationer och installerar återvinning på ventilationsaggregaten. Genom att styra installationer så att de bara är aktiva när behov finns minskar bolagets miljöpåverkan. FastPartner har under många år installerat ny och bättre styrutrustning i fastigheterna. Det avser värmepumpar,

kylpumpar och ventilationssystem. FastPartner byter till närvarostyrd belysning i flera av bolagets fastigheter.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 375,6 (319,0) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 214,9 (318,1) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av att moderbolaget under året erhållit resultat från andelar i dotterbolag i form av anteciperad utdelning om 150,0 (216,0) MSEK samt av ökat driftnetto till följd av att fastigheten Krejaren 2 under 2014 har redovisats i kommission med moderbolaget vilket fastigheten ej gjorde 2013.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 220,8 (112,4) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 116,1 (-914,1) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag netto till dotterbolag om 146,8 (46,4) MSEK.

Vid årsstämman 2014 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 172 499 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 172 499 preferensaktier till kursen 377 kr/preferensaktie. Emissionen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på FastPartners årsstämma den 24 april 2014.

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 20 januari 2015 tillträtt fastigheten Hilton 2 i Stockholm. I samband med förvärvet har FastPartner upptagit nya lån om 515 MSEK.
- FastPartner har under februari månad emitterat 300 MSEK under ett nytt obligationslån med en ram på 600 MSEK. Obligationslånet förfaller i april 2019 och löper med en ränta om Stibor 3M + 3,40 procentenheter.
- FastPartner har under mars månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 300 MSEK på nivån 0,93 procent.

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 2 000 MSEK under 2015. FastPartners andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 45 procent av den totala låneportföljen.

Västvärlden befinner sig i en extrem låginflationsmiljö orsakad av accelererande teknologisk utveckling och globalisering, vilket gör att samtliga större centralbanker arbetar med referensränta på 0 eller minus. Denna situation kommer att bestå under överskådlig tid vilket gjort att FastPartner i huvudsak har arbetat med korta räntebindningstider. Den extrema räntesituationen har påverkat swapmarknaden som kommit ner på attraktiva nivåer vilket gjort att FastPartner valt att räntesäkra delar av låneportföljen på i huvudsak tio år. FastPartner bevakar ständigt räntemarknaden och kommer i samband med ytterligare förvärv att fortsätta säkra delar av låneportföljen.

Världskonjunkturen har haft en viss återhämtning, från mycket låga nivåer, och kommit in i en platåfas där ytterligare tillväxt är måttlig till obefintlig. Av detta har FastPartner dragit

slutsatsen att bolaget i sina nya satsningar kommer att fokusera på orter med en lokal stark tillväxt och med hyresgäster som inte i alltför stor omfattning är exportberoende. Detta innebär stort fokus på Stockholm för FastPartners del. Tyngdpunkten mot Stockholm stärktes ytterligare genom de förvärv om 2 200 MSEK som FastPartner gjorde i slutet av år 2014. Av bolagets intäkter kommer cirka 78% från Stockholmsområdet där huvuddelen av hyresgästerna är tjänsteföretag samt kommuner och landsting.

Övriga delmarknader där FastPartner är verksam, och som ser intressanta ut, är bland annat Gävle där det sker en industriomvandling från bruksort till modernt tjänstesamhälle. Vidare är Norrköping med sitt unika logistikläge en prioriterad marknad tillsammans med storstadsregionerna Göteborg och Malmö. På dessa marknader är efterfrågan på FastPartners typ av lokaler fortsatt god. FastPartner har goda förhoppningar att kunna minska sina vakanser betydligt, inte minst som en effekt av det fokus som bolaget just nu har på uthyrningsarbetet.

Hyresmarknaden präglas av en bra efterfrågan men samtidigt en viss ständig pågående industriell omstrukturering. 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. Nedan tabell visar en översikt över dessa risker och hur FastPartner jobbar för att hantera dessa risker.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
Hyresnivårisk	Hyresnivårisk 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 förvärvar 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.

Förvaltningsberättelse

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
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 räntelägen, 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 fastigheternas 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.
Refinansieringsrisk	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via 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 försämrade 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 räntebindingstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassalöden 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 2014 uppgick de räntebärande skulderna till 7 911,3 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 44 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Överkursfond	540 602 085
Balanserat resultat	244 369 951
Årets resultat	78 351 188
Summa	863 323 224

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

Till stamaktieägarna utdelas 3,50 kr per aktie	185 850 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 20,00 kr per aktie	37 949 980
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	639 523 244
Summa	863 323 224

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2014, det vill säga 53 100 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2014, det vill säga 1 897 499 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen att fram till nästa årsstämma fatta beslut om nyemission om maximalt ytterligare 2 750 000 preferensaktier och/eller stamaktier motsvarande högst 20 procent av befintligt aktiekapital oavsett aktieserie. 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

Förvaltningsberättelse

närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 20 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 30 juni 2015, den 30 september 2015, den 30 december 2015 och den 31 mars 2016.

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 584 523 244 kr att återstå efter utdelning om maximalt 278 799 980 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 2014. 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 3 271,3 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 1 511,0 MSEK av vilka 863,3 MSEK är utdelningsbara. Under året har det utdelningsbara egna kapitalet i moderbolaget påverkats, med ett belopp om -52,7 MSEK, av att tillgångar och skulder har värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 223,8 MSEK och utgör 58,4 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 59,9 procent av årets resultat i koncernen före skatt och orealiserade 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 orealiserade värdeförändringar.

Likviditet och soliditet

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning skall uppgå till minst 25 procent, minskar efter föreslagen utdelning till stamaktieägarna och till befintligt emitterade preferensaktier med beaktande av kända händelser efter balansdagen från 26,0 procent till drygt 25 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 1 000 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 26 mars 2015
Styrelsen

Bolagsstyrningsrapport

FastPartner är ett publikt bolag noterat på Nasdaq 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 2014 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

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

Aktieägarna

FastPartners aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 556,0 MSEK fördelat på 53 711 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier. Av dessa uppgår FastPartners egna innehav till 611 212 stamaktier motsvarande 1,1 procent av antalet registrerade stamaktier vid räkenskapsårets slut. FastPartner emitterade 172 499 preferensaktier under 2014.

I FastPartner har samtliga stamaktier samma rösträtt på årsstämman. 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 2014

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 24 april 2014. 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 3,10 kronor per stamaktie och om 20 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2013.

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 fastighets/bolagsförvärv.
- 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.

Bolagsstyrningsrapport

Under december månad 2014 emitterade FastPartner 172 499 preferensaktier till kursen 377 kronor per aktie. Emissionen genomfördes med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöi på FastPartners årsstämma den 24 april 2014. Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Årsstämma 2015

Årsstämma 2015 kommer att hållas i Stockholm den 23 april 2015 kl 16:00 på Summit - Konferens, T-house, Engelbrektsgatan 1. 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 aktieägares 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 årsstämman.

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 ekonomiska 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 59. VD ingår ej i styrelsen.

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

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 2014

Styrelsen har under året haft 18 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.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2014

Namn	Invalid	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal styrelsemöten
Peter Lönnquist, ordförande	1995	Ja	250	18 av 18
Peter Carlsson	2008	Ja	110	18 av 18
Ewa Glennow	2005	Ja	110	18 av 18
Lars Karlsson	2000	Ja	110	17 av 18
Lars Wahlqvist	1987	Ja	110	18 av 18
Styrelsessekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Ja	55	6 av 18

Bolagsstyrningsrapport

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq 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 börs-regler 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 2014 gjorde valberedningen bedömningen att samtliga föreslagna styrelseledamöter var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare.

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 policys 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, ekonomi-chef, marknadschef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 58. 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 ska sammanlagt 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 policys 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 2014 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 ekonomi-chef, 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 38-39.

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.

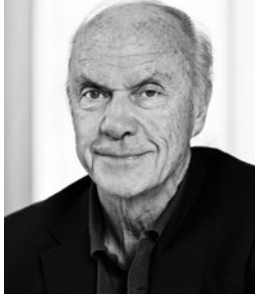
Information och kommunikation

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
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).



CHRISTOPHER JOHANSSON
Stockholm, född 1977.
Marknadschef.
Anställd år: 2012.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Compactor Fastigheter AB
Antal aktier i FastPartner: 2 000 (förra året: 2 000).



DANIEL GERLACH
Stockholm, född 1976.
Ekonomichef.
Anställd år: 2009.
Antal aktier i FastPartner: 1 250 (förra året: 1 000).



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



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



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



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



SVANTE HEDSTRÖM
Stockholm, född 1961.
Fastighetschef.
Anställd år: 2008.
Antal aktier i FastPartner: 11 000 (förra året: 9 828).

Styrelse och revisorer

**PETER LÖNNQUIST**

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

**LARS KARLSSON**

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

**EWA GLENNOW**

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**

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 WAHLOQVIST**

Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.
Antal aktier i FastPartner: 40 000 (förra året: 40 000).
Antal preferensaktier i FastPartner: 300 (förra året: 0)

**ANDERS KELLER**

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

Revisorer

DELOITTE AB

KENT ÅKERLUND

Huvudansvarig auktoriserad revisor.
Född 1974.

Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2014	2013	2012	2011	2010
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	920,8	765,9	639,3	464,7	414,1
Fastighetskostnader	-310,2	-269,6	-246,8	-170,2	-167,4
Driftnetto	610,6	496,3	392,5	294,5	246,7
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	383,5	303,3	222,3	187,9	198,6
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	373,6	301,1	209,4	178,4	208,6
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	283,6	25,3	108,5	224,6	449,5
Finansiella instrument	-71,7	11,8	-21,4	-70,0	-20,6
Skatt					
Aktuell skatt	-42,4	-26,9	-23,8	-22,1	-19,1
Uppskjuten skatt	-77,9	-28,4	53,4	-89,6	-110,1
Resultat efter skatt	463,0	272,5	336,5	224,7	508,3
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	12 046,0	9 448,1	7 787,0	5 990,3	5 099,4
Fastigheter under uppförande	–	115,0	47,0	–	–
Övriga anläggningstillgångar	183,0	178,7	190,6	362,1	371,0
Omsättningstillgångar	69,6	65,5	66,9	53,7	117,9
Likvida medel	275,7	176,0	109,9	170,1	261,8
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	7 911,3	6 194,4	5 053,5	3 795,0	3 283,1
Övriga långfristiga skulder	154,8	4,1	4,9	4,0	3,5
Kortfristiga skulder	628,9	311,0	293,2	230,2	215,5
Uppskjuten skatteskuld	608,0	528,9	492,2	548,6	457,5
Eget kapital	3 271,3	2 944,9	2 357,6	1 998,4	1 890,5
Balansomslutning	12 574,3	9 983,3	8 201,4	6 576,2	5 850,1
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	356,9	250,3	158,0	185,6	195,4
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	453,4	274,2	207,8	224,2	228,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 934,2	-1 669,9	-1 528,8	-711,5	-212,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 580,5	1 461,8	1 260,8	395,6	184,1
Årets kassaflöde	99,7	66,1	-60,2	-91,7	200,8
Genomsnittligt antal stamaktier	53 100 000	53 100 000	52 711 333	50 768 000	50 768 000
Antal utestående stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	50 768 000	50 768 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	26,0	29,5	28,7	30,4	32,3
Räntetäckningsgrad ggr	2,7	2,5	2,2	2,5	3,8
Avkastning på eget kapital %	14,9	10,3	15,3	11,6	30,1
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie	7,22	5,71	4,19	3,70	3,91
Resultat kronor/stamaktie	8,72	5,13	6,38	4,43	10,01
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie	6,72	4,71	2,98	3,66	3,85
Eget kapital kronor/stamaktie	61,6	55,5	44,4	39,4	37,2
Börskurs vid årets slut	108,8	73,3	57,0	40,0	46,9
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	88,6	87,7	89,8	88,7	89,1
Driftnetto %	6,9	7,1	6,8	5,7	5,7
Överskottsgrad %	66,3	64,8	61,4	63,4	59,6

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

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, valutaeffekter 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 innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus ränte- kostnader 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	2014	2013
Hysesintäkter	3	920,8	765,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-142,9	-130,4
Reparation och underhåll		-68,1	-53,5
Fastighetsskatt		-39,1	-31,2
Tomträttsavgälder/arrenden	4	-23,7	-22,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-36,4	-32,5
Driftnetto		610,6	496,3
Central administration	5	-23,7	-21,0
Orealiserade värdeförändring på fastigheter	8	283,6	25,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	0,5	0,9
Andel i intresseföretags resultat	14	-	16,6
Resultat före finansiella poster	26	871,0	518,1
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	4,0	9,6
Finansiella kostnader	7	-217,8	-201,3
Valutakursförändringar		-2,2	-10,4
Värdeförändringar finansiella instrument	8	-71,7	11,8
Resultat före skatt		583,3	327,8
Aktuell skatt	9	-42,4	-26,9
Uppskjuten skatt	9	-77,9	-28,4
ÅRETS RESULTAT		463,0	272,5
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		463,0	272,5
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Resultat per stamaktie		8,72	5,13
Genomsnittligt antal stamaktier		53 100 000	53 100 000
Antal utestående stamaktier		53 100 000	53 100 000

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	14-12-31	13-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	12 046,0	9 448,1
Fastigheter under uppförande	10	–	115,0
Maskiner och inventarier	11	2,1	2,1
Summa materiella anläggningstillgångar		12 048,1	9 565,2
Aktier och andelar	13, 22	0,0	0,5
Andelar i intresseföretag	14	136,8	131,6
Andra långfristiga fordringar	15	44,1	44,5
Summa finansiella anläggningstillgångar		180,9	176,6
Summa anläggningstillgångar		12 229,0	9 741,8
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		7,5	9,3
Övriga fordringar		20,5	22,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	41,6	33,4
Likvida medel	17	275,7	176,0
Summa omsättningstillgångar		345,3	241,5
SUMMA TILLGÅNGAR		12 574,3	9 983,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		556,0	554,3
Övrigt tillskjutet kapital		540,6	478,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		2 174,7	1 912,5
Summa eget kapital		3 271,3	2 944,9
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	6 409,4	3 699,1
Övriga långfristiga skulder	20	154,8	4,1
Uppskjuten skatteskuld	9	608,0	528,9
Summa långfristiga skulder		7 172,2	4 232,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	1 501,9	2 495,3
Leverantörsskulder		54,7	52,1
Övriga skulder		428,2	128,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	146,0	130,7
Summa kortfristiga skulder		2 130,8	2 806,3
Summa skulder		9 303,0	7 038,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 574,3	9 983,3
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	24	7 642,4	6 113,4
Eventualförpliktelser	25	9,0	9,0

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2014	2013
Hysesintäkter	3	375,6	319,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-50,6	-52,0
Reparation och underhåll		-22,5	-24,8
Fastighetsskatt		-18,5	-14,3
Tomträttsavgälder/arrenden		-9,7	-6,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		-22,1	-21,1
Driftnetto		252,2	199,9
Central administration	5	-16,1	-15,4
Resultat före finansiella poster	26	236,1	184,5
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	178,0	174,8
Finansiella kostnader	7	-293,8	-270,2
Valutakursförändringar		-2,2	-10,4
Försäljning aktier och andelar		-	13,8
Resultat från andelar i dotterbolag (anteciperad utdelning)		150,0	216,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	-53,2	9,6
Resultat före dispositioner och skatt		214,9	318,1
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-146,8	-46,4
Resultat före skatt		68,1	271,7
Aktuell skatt	9	-1,6	-11,1
Uppskjuten skatt	9	11,8	-2,6
ÅRETS RESULTAT		78,3	258,0

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

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	14-12-31	13-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	1,0	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		1,0	0,8
Andelar i koncernföretag	12	3 458,7	2 877,5
Fordringar hos koncernföretag		4 419,7	4 466,1
Aktier och andelar	13, 22	0,0	0,5
Andelar i intresseföretag	14	136,8	131,6
Andra långfristiga fordringar	15	55,0	42,5
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 070,2	7 518,2
Summa anläggningstillgångar		8 071,2	7 519,0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		–	4,2
Övriga fordringar		9,1	8,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	38,9	30,8
Likvida medel	17	220,8	112,4
Summa omsättningstillgångar		268,8	156,1
SUMMA TILLGÅNGAR		8 340,0	7 675,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		556,0	554,3
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		540,6	478,1
Balanserade vinstmedel		244,4	187,2
Årets resultat		78,3	258,0
Summa eget kapital		1 511,0	1 569,3
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	4 382,1	2 777,8
Skulder till koncernföretag		1 075,3	1 914,8
Övriga långfristiga skulder	20	153,2	3,2
Summa långfristiga skulder		5 610,6	4 695,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	750,1	1 192,5
Leverantörsskulder		32,9	30,2
Övriga skulder		335,7	95,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	99,7	91,4
Summa kortfristiga skulder		1 218,4	1 410,0
Summa skulder		6 829,0	6 105,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 340,0	7 675,1
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	24	7 090,0	5 866,8
Eventualförpliktelser	25	2 734,1	2 389,6

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
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					–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
Emission av preferensaktier		172 499	1,7	62,5		64,2
Utdelning 3,10 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie ¹⁾					–200,8	–200,8
Årets totalresultat					463,0	463,0
Eget kapital 2014-12-31	53 100 000	1 897 499	556,0	540,6	2 174,7	3 271,3

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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					–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
Emission av preferensaktier		172 499	1,7		62,5	64,2
Utdelning 3,10 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie ¹⁾					–200,8	–200,8
Årets totalresultat					78,3	78,3
Eget kapital 2014-12-31	53 100 000	1 897 499	556,0	91,7	863,3	1 511,0

¹⁾ Varav utdelning preferensaktier utgör -36,2 MSEK. Av detta är -17,2 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2014-12-31.

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 556,0 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 1 897 499 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.

Kassaflödesanalyser

		Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	Not	2014	2013	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		583,3	327,8	68,1	271,7
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,5	0,3	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-212,4	-37,1	53,2	-9,6
Övriga poster	27	0,8	-6,5	5,1	-6,7
Betalda skatter		-15,3	-34,2	-11,3	-21,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		356,9	250,3	115,2	234,1
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27	-4,1	-1,3	-4,3	13,5
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga skulder	27	100,6	25,2	88,8	2,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		453,4	274,2	199,7	250,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter	10	-1 934,4	-1 709,5	-	-
Försäljning av fastigheter		2,1	13,4	-	-
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		-1,9	26,2	-1 116,1	-914,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 934,2	-1 669,9	-1 116,1	-914,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagande av lån		2 060,4	1 195,5	1 453,9	396,1
Lösen och amortering av lån		-345,0	-65,8	-294,2	-27,6
Emission av preferensaktier		64,2	495,3	64,2	495,3
Lämnade utdelningar		-199,1	-163,2	-199,1	-163,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 580,5	1 461,8	1 024,8	700,6
ÅRETS KASSAFLÖDE		99,7	66,1	108,4	36,9
Kassabehållning vid årets ingång	17	176,0	109,9	112,4	75,5
Kassabehållning vid årets slut	17	275,7	176,0	220,8	112,4

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 rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar 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 miljoners 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. 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 dotterbolag, intresseföretag och joint venture företag.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Följande nya och ändrade standarder, och som påverkat FastPartner under 2014, har trätt ikraft:

- 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. IFRS 12 har inneburit nya upplysningskrav för andelar i intresseföretag vilka presenteras i not 14.
- IFRIC 21 Levies Avgifter behandlar redovisning av avgifter och skatter (som inte är inkomstskatter) som staten eller liknande organ har påfört företaget. Tolkningen klargör vid vilken tidpunkt en skuld för sådana avgifter och skatter ska redovisas. Den förpliktigande händelsen som utlöser skyldigheten att betala avgiften eller skatten som är den händelse som medför att en skuld ska redovisas. Tolkningen godkändes inom EU per 17 juni 2014 och tillämpas för räkenskapsår som påbörjas per den

17 juni 2014 eller senare inom EU. IFRIC 21 har tillämpats i koncernen sedan 1 januari 2014 som därmed har tillämpat IFRIC 21 i förtid. För koncernens del innebär IFRIC 21 att fastighetsskatten skuldförs i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari har FastPartner redovisat hela skulden för fastighetsskatten per den 1 januari 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad avseende fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

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.

Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2014.

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

De nya och ändrade standarder och tolkningar som har givits ut men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2014 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de nya och ändrade standarder och tolkningar som bedöms kunna få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Standarder	Skall tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 9 Financial instruments ¹⁾	1 januari 2018 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument utfärdades den 24 juli 2014 och ska ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden är utgiven i faser där den version som utgavs i juli 2014 ersätter alla de tidigare versionerna. Standarden innehåller nya krav och klassificering och värdering av finansiella instrument, för bortbokning, nedskrivning och generella regler för säkringsredovisning. Standarden är obligatorisk för perioder som börjar 1 januari 2018 och senare och den är ännu inte antagen av EU.

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 tillämpning av IFRS 19 och kan därför ännu inte kvantifiera effekterna.

Företagsledningen bedömer att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte har trätt i kraft inte väntas få någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisning

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 uppnås när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerad för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytande över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. Förekosten 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. Köpeskillningen för rörelseförvärv 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 redovi-

Redovisningsprinciper och noter

sas 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 värdepappersinnehav 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 ändrade FastPartner redovisningsprincip och redovisar nu sina intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip gjordes retroaktivt.

Samarbetsarrangemang

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. FastPartner är delägare i ett joint venture och bedömningen av detta är att det ej är gemensam verksamhet.

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 realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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 kontraktssdagen 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 tomrätts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal, där FastPartner är leasetagare.

Koncernen som leasegivare

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteutgifter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, realiserade 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 förvärfvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviddagsredovisning. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39. Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt 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 in, 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.

Redovisningsprinciper och noter

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

I 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. Leverantörsskulderna 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 hyresgästpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Varje kvartal görs värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2014 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 orealiserade 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 awecklingskostnader. 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.

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 förvaltningsstillgångar 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.

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.

Redovisningsprinciper och noter

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 företagets 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 redovisats 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 eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets 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 rapporterings 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 2014 har inte påverkat moderföretagets finansiella rapporter.

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

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som träder i kraft fr.o.m 1 januari 2015 bedöms inte påverka moderföretagets finansiella rapporter.

Nytt uttalande från Rådet för Finansiella Rapportering
UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta föreslås ersätta UFR 3 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta och UFR 6 Pensionsplaner som omfattar flera arbetsgivare. Förslaget förväntas inte innebära någon redovisningsmässig förändring för företag som tillämpar RFR 2.

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 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 bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad/Ronneby och Sölvesborg samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Stockholm 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Eskilstuna / Strängnäs och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Stockholm 3 innefattar bolagets fastigheter i Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Uppsala/Göteborg/Älvsjö/Alingsås/Ulricehamn och Tibro. Gävleborg innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Från och med 1 januari 2014 har en viss omfördelning skett av fastigheter mellan regionerna Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Tidigare års siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner.

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Hyresintäkter	307,5	260,6	298,2	222,5	222,8	185,3	92,3	97,5	920,8	765,9			920,8	765,9
Fastighetskostnader	-111,5	-102,4	-91,4	-72,1	-73,7	-64,1	-33,6	-31,0	-310,2	-269,6			-310,2	-269,6
Driftnetto	196,0	158,2	206,8	150,4	149,1	121,2	58,7	66,5	610,6	496,3			610,6	496,3
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	122,3	31,6	74,2	18,5	74,4	17,3	12,7	-42,1	283,6	25,3			283,6	25,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter					0,5			0,9	0,5	0,9			0,5	0,9
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-71,2	14,9	-0,5	-3,1	-71,7	11,8
Bruttoresultat	318,3	189,8	281,0	168,9	224,0	138,5	71,4	25,3	823,5	537,4	-0,5	-3,1	823,0	534,3
Ofördelade poster														
Central administration											-23,7	-21,0	-23,7	-21,0
Andel i intresseföretags resultat									-	16,6			-	16,6
Finansiella intäkter									4,0	9,6			4,0	9,6
Finansiella kostnader									-209,7	-201,1	-10,3	-10,6	-220,0	-211,7
Resultat före skatt									617,8	362,5	-34,5	-34,7	583,3	327,8
Skatt									-120,3	-55,3			-120,3	-55,3
Årets totalresultat									617,8	362,5	-154,8	-90,0	463,0	272,5
Förvaltningsfastigheter	4 817,3	3 173,5	3 580,2	3 071,9	2 655,2	2 371,1	999,3	946,6	12 046,0	9 563,1			12 046,0	9 563,1
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													180,9	176,6
Inventarier													2,1	2,1
Omsättningstillgångar													69,6	65,5
Likvida medel													275,7	176,0
Summa tillgångar	4 817,3	3 173,5	3 580,2	3 071,9	2 655,2	2 371,1	999,3	946,6	12 046,0	9 563,1			12 574,3	9 983,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													3 271,3	2 944,9
Långfristiga skulder													6 564,2	3 703,2
Uppskjuten skatteskuld													608,0	528,9
Kortfristiga skulder													2 130,8	2 806,3
Summa eget kapital och skulder													12 574,3	9 983,3
Årets förvärv och investeringar	1 521,6	294,9	424,9	512,7	210,5	873,2	33,9	35,5	2 200,9	1 716,3			2 200,9	1 716,3
Årets försäljningar					-1,6			-12,5	-1,6	-12,5			-1,6	-12,5

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Hyresvärde	1 067,4	888,8	453,0	391,6
Hyresrabatter och förluster	-25,3	-14,5	-8,7	-6,6
Vakanser	-121,3	-108,4	-68,7	-66,0
Summa	920,8	765,9	375,6	319,0

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 4,9 (4,4) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -3,1 (-0,9) MSEK.

FastPartners kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde (årshyra)		Andel %
	Antal		
2015	360	83,2	8,2
2016	318	123,3	12,2
2017	332	197,3	19,6
2018	181	164,7	16,3
2019 >	136	440,4	43,7
Summa kommersiella fastigheter	1 327	1 008,9	100,0
Bostäder	243	17,1	
P-platser och garage	921	19,5	
Summa	2 491	1 045,5	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 4 896,9 (3 785,1) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 17,1 (16,9) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2014	2013
Avtalade hyresintäkter år 1	1 008,9	858,5
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	2 773,6	1 733,0
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 114,4	1 193,6
Summa	4 896,9	3 785,1

Fördelningen av kontraktsportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Stockholm 1	1 827,5	4,7	323 153
Stockholm 2	1 472,0	4,6	357 470
Stockholm 3	1 312,8	5,6	328 615
Gävleborg	284,6	4,1	193 312
Summa	4 896,9	4,9	1 202 550

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 23,7 MSEK (22,0) för 2014. Tomträtter innehas främst i Stockholms-regionen. FastPartner innehar 50 tomträtter genom dotterbolag. Tomträtts-avtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Koncernen	
Avtalade framtida tomträttsavgälder	2014 2013
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-16,6 -17,7
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-39,2 -48,1
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-6,7 -9,9
Summa	-62,5 -75,7

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Central administration	-23,2	-20,7	-16,0	-15,3
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,5	-0,3	-0,1	-0,1
Summa	-23,7	-21,0	-16,1	-15,4

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter	4,0	9,0	178,0	174,2
Likvidationsresultat	-	0,4	-	0,4
Resultat från finansiella placeringar	-	0,2	-	0,2
Summa	4,0	9,6	178,0	174,8

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

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-198,2	-186,7	-172,8	-160,9
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-101,6	-94,8
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2
Räntekostnader övriga skulder	-2,6	-1,3	-2,5	-1,2
Summa räntekostnader	-201,0	-188,2	-277,1	-257,1
Övriga finansiella poster	-9,3	-7,0	-9,2	-7,0
Pantbrevskostnader	-7,5	-6,1	-7,5	-6,1
Summa övriga finansiella poster	-16,8	-13,1	-16,7	-13,1
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-217,8	-201,3	-293,8	-270,2

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 tomtmark på fastigheten Hjällsnäs 1:30 - 1:31 i Gråbo Centrum avyttrats. Realiserad vinst för denna avyttring var 500 tkr. Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2014	2013
Fastigheter		
Realiserade	0,5	0,9
Orealiserade	283,6	25,3
Summa värdeförändringar fastigheter	284,1	26,2

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 284,1 (26,2) MSEK.

Av årets orealiserade värdeförändringar om 283,6 (25,3) avser 270,9 (67,4) MSEK beståndet i Stockholm och 12,7 (-42,1) MSEK beståndet i Gävleborg. Av de realiserade värdeförändringarna avser 0,5 (-) MSEK beståndet i Stockholm och - (0,9) MSEK beståndet i Gävleborg.

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

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

Redovisningsprinciper och noter

Not 8 fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Finansiella instrument				
Orealiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	–	–3,1	–	–3,1
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	–0,5	–	–0,5	–
Marknadsvärdering räntederivat	–71,2	14,9	–52,7	12,7
Summa värdeförändringar finansiella instrument	–71,7	11,8	–53,2	9,6

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	583,3	327,8	68,1	271,7
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	–128,3	–72,1	–15,0	–59,8
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–0,7	–	–0,7
Justering resultatandel i HB/KB	–	–	–7,7	–3,7
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	–	5,0	–	–
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	–0,9	0,7	32,9 ¹⁾	50,5 ¹⁾
Förändring av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt avseende underskott	8,9	6,8	–	–
Andel i intresseföretags resultat	–	3,6	–	–
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	–	1,4	–	–
Redovisad skattekostnad varav	–120,3	–55,3	10,2	–13,7
Aktuell skatt	–42,4	–26,9	–1,6	–11,1
Uppskjuten skatt	–77,9	–28,4	11,8	–2,6
Redovisad skatt	–120,3	–55,3	10,2	–13,7

Aktuell skatt i moderbolaget 2014 avser till –1,6 MSEK skatt på årets resultat. Aktuell skatt i moderbolaget 2013 avser till –11,1 MSEK skatt på årets resultat.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	–2 825,2	–2 388,4	–	–
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	–621,5	–525,4	–	–
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	–30,5	–36,3	4,6	5,6
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	–6,7	–8,0	–1,0	–1,2
Marknadsvärdering räntederivat	93,9	22,8	74,9	22,2
Uppskjuten skattefordran 22,0 %	20,7	5,0	16,5	4,9
Övrigt	–2,3	–2,3	–2,3	–2,3
Uppskjuten skatteskuld 22,0 %	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Uppskjuten skatteskuld	–608,0	–528,9	15,0	3,2

Årets skatt uppgår till –120,3 (–55,3) 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 41 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i taxeringen 2018. Uppskjuten skattefordran om 8,9 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2014-12-31.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	9 448,1	7 787,0	–	–
Omklassificering	115,0	–	–	–
Försäljningar av fastigheter	–1,6	–12,5	–	–
Förvärv av fastigheter	1 889,4	1 516,2	–	–
Investeringar	311,5	132,1	–	–
Värdeförändring	283,6	25,3	–	–
Verkligt värde vid årets slut	12 046,0	9 448,1	–	–

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	115,0	47,0	–	–
Omklassificering	–115,0	–	–	–
Investeringar	–	68,0	–	–
Verkligt värde vid årets slut	–	115,0	–	–

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13.

Under året har kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstitutet 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 värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till 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 förräntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet.

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

Redovisningsprinciper och noter

Not 10 fortsättning

Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2014

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen. Då FastPartner har många kombinationsfastigheter, fastigheter som både består av kontor/lager/produktion, har en geografisk indelning gjorts av beståndet i nedan risköversikt. Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till två procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 6,8 (7,3) procent. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,7 (7,2) procent, för region Gävleborg är det cirka 7,9 (8,2) procent.

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm city	2 581,0	175,5	53,9	6,4-7,0	4,5-5,0	5,5
Storstockholm	6 600,2	697,0	614,8	7,3-9,9	6,2-8,0	7,0
Gävle, kommersiellt	878,5	103,4	183,2	8,7-14,1	7,0-12,0	8,0
Gävle, bostäder	106,7	8,1	8,3	5,4-6,2	3,8-4,3	3,9
Göteborgsområdet	710,5	72,1	132,2	6,8-9,8	7,2-10,0	7,7
Norrköping	514,6	54,4	67,4	7,5-10,4	6,5-8,5	7,3
Malmö	236,2	31,6	40,9	9,2-10,2	7,3-8,3	7,7
Övrigt	418,3	55,6	101,9	9,3-11,9	7,4-10,0	7,8
Totalt	12 046,0	1 197,7	1 202,6	6,4-14,1	4,5-12,0	6,8

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar.

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar FastPartners fastighetsvärde med +/- 602 MSEK.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+900/-775
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-730
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-365
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-170

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 155 (149) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	8,4	6,4	2,7	2,6
Förvärv	0,4	2,1	–	–
Investeringar	0,3	0,3	0,3	0,1
Avyttringar och utrangeringar	–0,3	–0,4	–0,3	–
Summa	8,8	8,4	2,7	2,7
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	–6,3	–4,9	–1,9	–1,8
Förvärv	–0,2	–1,5	–	–
Avyttringar och utrangeringar	0,3	0,4	0,3	0,0
Årets avskrivning enligt plan	–0,5	–0,3	–0,1	–0,1
Summa	–6,7	–6,3	–1,7	–1,9
Planenligt restvärde vid årets slut	2,1	2,1	1,0	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%	98
FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	17 352
FastPartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100%	88 102
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 Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%	7 223
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%	400 577
FastPartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%	702
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 Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%	65 800
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 Syllen 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%	8 703
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

Redovisningsprinciper och noter

Not 12 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
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
Summa				3 458 652

	2014	2013
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	2 877,5	2 226,0
Förvärv under året	571,2 ¹⁾	605,5 ¹⁾
Lämnade aktieägartillskott	10,0	46,0
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	3 458,7	2 877,5

¹⁾ Samtliga förvärv har klassificerats som tillgångsförvärv.

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%
Gaudemus AB	556087-6681	Stockholm	100%
Geflebostäd 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 Stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2014	2013	2014	2013
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	0,0	0,0	0,0	0,0
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
E-tel Ltd		3,0%	England	0,0	0,0	0,0	0,0
Övrigt				–	0,5	–	0,5
Summa aktier och andelar				0,0	0,5	0,0	0,5

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

Redovisningsprinciper och noter

NOT 14 Andelar i intresseföretag

Koncernen bytte 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 gjordes retroaktivt.

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2014	2013	2014	2013
Fast Real AB	556840-4395	50,0%	Stockholm	0,4	2,0	0,4	2,0
Kapitalandel							
Vid årets början				2,0	2,0	2,0	2,0
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Återbetalning av aktieägartillskott				–1,6	–	–1,6	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				0,4	2,0	0,4	2,0
Estea Grönsta 2:49 AB	556755-6682	50,0%	Stockholm	–	–	–	–
Kapitalandel							
Vid årets början				–	4,9	–	0,0
Andel av årets resultat				–	3,0	–	–
Försäljning av andelar				–	–7,9	–	0,0
Vid årets slut				–	–	–	–
Allenex AB	556543-6127	32,3%	Stockholm	100,7	100,7	100,7	100,7
Kapitalandel							
Vid årets början				100,7	99,8	100,7	100,7
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	0,9	–	–
Vid årets slut				100,7	100,7	100,7	100,7
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	42,5%	Stockholm	18,5	18,5		18,5
Kapitalandel							
Vid årets början				18,5	11,7	18,5	18,5
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	6,8	–	–
Vid årets slut				18,5	18,5	18,5	18,5
Xenella Holding AB	556871-5477	50,0%	Malmö	9,4	9,4	9,4	9,4
Kapitalandel							
Vid årets början				9,4	0,0	9,4	0,0
Förvärv av andelar				–	9,4	–	9,4
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				9,4	9,4	9,4	9,4
Bostadsbyggarna Fastpartner – Besqab HB	969755-7222	50,0%	Stockholm	6,2	1,0	6,2	1,0
Kapitalandel							
Vid årets början				1,0	0,5	1,0	0,5
Förvärv av andelar				–	0,5	–	0,5
Lämnat ägartillskott				5,2	–	5,2	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				6,2	1,0	6,2	1,0
Centralparken Holding AB	556908-8833	50,0%	Stockholm	0,3	0,0	0,3	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	–	0,0	–
Förvärv av andelar				–	0,0	–	0,0
Lämnat aktieägartillskott				0,3	–	0,3	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				0,3	0,0	0,3	0,0
FLB Logistik AB	556301-9404	76,6%/24,6%	Gävle	1,3	–	1,3	–
Kapitalandel							
Vid årets början				–	–	–	–
Förvärv av andelar				1,3	–	1,3	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				1,3	–	1,3	–
Summa andelar i intresseföretag				136,8	131,6	136,8	131,6
Kapitalandel							
Vid årets början				131,6	119,0	131,6	122,1
Omklassificeringar av övriga innehav				–	–	–	–0,4
Förvärv/Försäljning av andelar				5,2	1,9	5,2	9,9
Förvärv av resterande andelar i intresseföretag				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	10,7	–	–
Vid årets slut				136,8	131,6	136,8	131,6

Redovisningsprinciper och noter

Not 14 fortsättning

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om innehaven i Allenex AB och Litium Affärskommunikation AB.

Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2014		2013	
	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB ¹⁾	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB
Anläggningstillgångar	287,5	24,7	288,9	25,9
Omsättningstillgångar	62,4	4,7	55,3	7,1
Långfristiga skulder	85,6	15,9	96,3	19,7
Kortfristiga skulder	43,8	10,1	32,0	7,2
Nettotillgångar (100 %)	220,5	3,4	215,9	6,1
Ägarandel	32,3%	42,5%	32,3%	42,5%
Koncernens andel av nettotillgångar	71,2	1,4	69,7	2,6
Redovisat värde	71,2	1,4	69,7	2,6

Per den 31 december 2014 uppgår det verkliga värdet på koncernens innehav i Allenex AB, som är noterat på Nasdaq Stockholms Smallcap-lista, till 74,7 (94,1) MSEK och det redovisade värdet på koncernens andel är 100,7 (100,7) MSEK.

Det finns inga eventalförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2014		2013	
	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB ¹⁾	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB
Intäkter	135,5	20,9	118,8	28,2
Rörelseresultat	22,9	-1,5	9,6	1,4
Resultat från intressebolag	-	-	1,7	12,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-2,5	-1,2	-5,8	-1,4
Årets omräkningsdifferenser	-6,9	-	0,8	-
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-5,0
Skatt	-5,2	-	-3,2	-
Årets totalresultat (100%)	8,3	-2,7	3,1	7,2
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-

¹⁾ Preliminära siffror för 2014.

Under 2014 har inga resultatandelar från intresseföretag redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Reversfordringar	44,0	44,4	38,5	37,5
Uppskjutna skattefordran	-	-	16,5	4,9
Depositioner	0,1	0,1	-	0,1
Summa	44,1	44,5	55,0	42,5

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2015	6,1	8,1
2016	8,8	10,9
2017	-	-
2018	7,0	25,0
Summa		44,0

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Övriga förutbetalda kostnader, inklusive lager, bränsle	39,3	31,0	36,6	28,4
Upplupna ränteintäkter	2,3	2,4	2,3	2,4
Summa	41,6	33,4	38,9	30,8

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Kassa och banktillgodohavanden	275,7	176,0	220,8	112,4
Likvida medel	275,7	176,0	220,8	112,4

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetslån	6 611,3	5 394,4	3 832,2	3 170,3
Obligationslån	1 300	800,0	1 300	800,0
Summa	7 911,3	6 194,4	5 132,2	3 970,3
Varav kortfristig del fastighetslån	-1 501,9	-2 495,3	-750,1	-1 192,5
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	6 409,4	3 699,1	4 382,1	2 777,8
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	31,2	31,2	31,2	31,2
Outnyttjad del	-30,0	-28,9	-30,0	-28,9
Utnyttjat kreditbelopp	1,2	2,3	1,2	2,3

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2014:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	1 461,2 ¹⁾	1 461,2	0,0	2015
	4 854,5 ²⁾	4 853,7	0,8	2016
	500,0 ³⁾	500,0	0,0	2018
	1 096,4	1 096,4	0,0	2034
Summa	7 912,1	7 911,3	0,8	

¹⁾ varav 300,0 avser obligationslån

²⁾ varav 500,0 avser obligationslån

³⁾ varav 500,0 avser obligationslån

FastPartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 7 911,3 (6 194,6) MSEK.

FastPartner emitterade i mars 2014 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 500 MSEK och har slutligt förfall år 2018. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter.

FastPartner emitterade i september 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 500 MSEK och har slutligt förfall år 2016. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter. FastPartner har ingått ränteswap-avtal 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. Obligationslånets volym uppgår till 300 MSEK och har slutligt förfall år 2015. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidsinlösas av FastPartner efter två år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 7 912,1 (6 214,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 501,9 (2 495,3) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2014. 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 företags 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 2014 har FastPartner valt att räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ytterligare ränteswapavtal om totalt 1 325 MSEK. Totalt uppgår FastPartners ränteswapportfölj till 3 125 MSEK. FastPartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 45 procent av FastPartners totala låneportfölj. Ränteswapavtalen om totalt

3 125 MSEK innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,7 procent exklusive marginal. FastPartners räntebindning uppgår per 2014-12-31 till 2,9 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 6,0 år. 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 3M som huvudsaklig räntebas.

Per den 31 december 2014 uppgick de räntebärande skulderna till 7 911,3 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 44 MSEK pr år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2014 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2014-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2015	1 461,2 ¹⁾	18,5	2,8	1 461,2
2016	4 853,7 ²⁾	61,4	2,6	4 854,5
2018	500,0 ³⁾	6,3	2,5	500,0
2034	1 096,4	13,8	1,8	1 096,4
Summa	7 911,3	100,0	2,6	7 912,1

1) varav 300,0 avser obligationslån

2) varav 500,0 avser obligationslån

3) varav 500,0 avser obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 7 911,3 (6 194,4) MSEK var per 31 december 2014 2,6 (3,1) procent.

Vid utgången av 2014 uppgick koncernens likvida medel till 275,7 (176,0) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2015 påverka FastPartners resultaträkning med cirka 44 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

FastPartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2014 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -3,1 (-0,9) MSEK.

Not 19 fortsättning

	Koncernen	
	2014	2013
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	4,3	11,1
Förfallna 31 – 60 dagar	1,0	1,2
Förfallna mer än 61 dagar	0,1	0,1
Totalt	5,4	12,4

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 strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. FastPartner innehar flera kreditavtal med större svenska banker och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 7 912,1 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 åren 2015, 2016, 2018 och 2034.

Av koncernens totala lån om 7 911,3 (6 194,4) MSEK löper lån om 1 501,9 MSEK ut eller ska delamorteras under år 2015. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta de lån som löper ut 2015 till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2015. FastPartners kapitalbindning per 2014-12-31 uppgår till 4,3 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2015 uppgår kapitalbindningen till 5,1 år.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 11 337,4 (9 143,4) varav eget kapital utgör 3 271,3 (2 944,9) MSEK och lånat kapital 8 066,1 (6 198,5).

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 utgivning 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 minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 26,0 (29,5) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 2,7 (2,5) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2014 uppgår till 14,9 (10,3) 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 2014 om 3,50 (3,10) kronor/stamaktie uppgår till 50,0 (54,7) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2014 avseende preferensaktien uppgår till 20 (20) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 3,50 (3,10) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 3,2 (4,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,10 kronor, varit 52,7 (33,3) procent. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,9 procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 21,8 procent.

Preferensaktier

FastPartner har via två emissioner emitterat 1 897 499 stycken preferensaktier. För dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse i villkoren för dessa preferensaktier då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 20 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det.

Redovisningsprinciper och noter

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Depositioner	4,4	3,4	2,7	2,7
Övriga skulder	150,4	0,7	150,5	0,5
Summa	154,8	4,1	153,2	3,2

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Förutbetalda hyror	101,1	90,2	64,8	57,7
Upplupna räntekostnader	25,7	22,2	23,9	20,8
Övriga upplupna kostnader	19,2	18,3	11,0	12,9
Summa	146,0	130,7	99,7	91,4

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

Koncernen ändrade under 2013 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 retroaktivt.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2014-12-31

	Koncernen och Moderbolaget			
	2014-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	0,5	–	–	0,5
Förvärv/Försäljning under året	–0,5	–	–	–0,5
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	0,0	–	–	0,0

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	Övrigt	Totalt
Värde vid årets början	0,0	0,5	0,5
Försäljning	–	–0,5	–0,5
Omvärdering 2014 över resultaträkningen	–	–	–
Vid årets slut	0,0	–	0,0

Nivå 3 innefattar innehaven enligt ovan.

Not 22 fortsättning

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

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	0,0	–	–	0,5	0,5

I nedan tabell framgår de skulder som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa uppgifter som extern part huvudsakligen baserat på observerbar marknadsdata. Med anledning av detta redovisas dessa skulder enligt Nivå 2.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-12-31

	Koncernen			
	2014-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	–22,7	–	–22,7	–
Årets förändring	–71,2	–	–71,2	–
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	–93,9	–	–93,9	–

	Moderbolaget			
	2014-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	–22,1	–	–22,1	–
Årets förändring	–52,7	–	–52,7	–
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	–74,9	–	–74,9	–

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.

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	–

Redovisningsprinciper och noter

Not 22 fortsättning

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	2 038,3	5 676,1	39,5	1 370,5	9 124,4
Åtaganden, övrigt	155,0				155,0
Summa kontrakterade åtaganden	2 193,3	5 676,1	39,5	1 370,5	9 279,4

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2014-12-31						
	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	0,0				0,0	0,0
Andra långfristiga fordringar		44,1			44,1	44,1
Kundfordringar		7,5			7,5	7,5
Övriga kortfristiga fordringar		20,5			20,5	20,5
Likvida medel		275,7			275,7	275,7
Upplupna intäkter		2,3			2,3	2,3
Summa finansiella tillgångar	0,0	350,1	–	–	350,1	350,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				7 911,3	7 911,3	7 911,3
Övriga långfristiga skulder				154,8	154,8	154,8
Leverantörsskulder				54,7	54,7	54,7
Övriga kortfristiga skulder			93,9	198,2	292,1	292,1
Upplupna kostnader				44,9	44,9	44,9
Summa finansiella skulder	–	–	93,9	8 363,9	8 457,8	8 457,8

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 marknads-mässiga villkor.

Vid årets utgång har FastPartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 134,7 MSEK som löper med marknadsmässig ränta om tre procent. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 118,6 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 Fast-Partner ett marknadsmässigt arvode om 0,4 MSEK per år.

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetsinteckningar	7 642,4	6 113,4	–	–
Andelar	–	–	2 085,5	2 246,7
Fordringar på dotterföretag	–	–	5 004,5	3 620,1
Summa	7 642,4	6 113,4	7 090,0	5 866,8

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Borgensåtaganden	9,0	9,0	2 734,1	2 389,6
Summa	9,0	9,0	2 734,1	2 389,6

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

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för FastPartners finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalningar, till nomi-nella 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 tjänste-bilar och bedöms ej vara av materiell karaktär.

NOT 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Medelantal anställda	46	37	46	37
varav män	34	27	34	27
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,7	1,7	1,7
Övriga anställda	25,4	20,2	25,4	20,2
Summa	27,1	21,9	27,1	21,9
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,1	0,1	0,1	0,1
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	7,8	6,1	7,8	6,1
varav pensionskostnader	3,8	2,3	3,8	2,3
Summa	7,9	6,2	7,9	6,2
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,5	1,2	1,5	1,2
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	0,1	0,4	0,1	0,4
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–

Till styrelsen har utgått ersättning om 745 (745) kSEK, varav ordföranden erhållit 250 (250) kSEK och övriga ledamöter 110 (110) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 55 (55) kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelse-arvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen. En presentation av styrelsen återfinns på sid 59.

Årsstämmen 2014 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig total-kompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver

Not 26 fortsättning

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

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 sju personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 6 849 (6 557) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. En presentation av bolagets ledning återfinns på sid 58.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 2 053 (1 521) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företags 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 3 807 (2 296) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggs ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden 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 2014 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningskostnader och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggs 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 1 344 kSEK och avser 30 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 utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premiereduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2014 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143 (148) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014	2013	2014	2013
Skilnad mellan betalad och kostad för ränta	-3,5	-0,4	-3,1	-2,8
Skilnad mellan erhållen och intäktad för ränta	0,1	-0,3	0,1	-0,3
Valutakursförändringar	2,2	10,4	2,2	10,4
Andel i intresseföretags resultat	-	-16,6	-	-13,8
Övriga poster	2,0	0,4	5,9	-0,2
Summa	0,8	-6,5	5,1	-6,7

NOT 28 Händelser efter balansdagen

FastPartner har under januari månad tillträtt fastigheten Hilton 2 i Stockholm. I samband med tillträdet har FastPartner upptagit nya lån om 515 MSEK med förfall januari 2017.

FastPartner har under februari månad emitterat 300 MSEK under ett nytt obligationslån med en ram på 600 MSEK. Obligationslånet förfaller i april 2019 och löper med en ränta om Stibor 3M + 3,40 procentenheter.

FastPartner har under mars månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 300 MSEK på nivå 0,93 procent.

NOT 29 Väsentliga bedömningar och antaganden

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 och som bedöms kunna ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare nedan.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter. FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighets-specifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. FastPartner värderar samtliga fastigheter varje kvartal med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. FastPartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nytecknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Samtliga bolagsförvärv under 2014 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

FastPartner har via två emissioner emitterat 1 897 499 stycken preferensaktier. I villkoren för dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 20 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det. Bolagets bedömning är att detta innebär att de emitterade preferensaktierna ska redovisas som eget kapital.

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 26 mars 2015



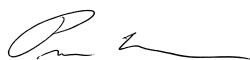
Peter Lönquist
Styrelseordförande



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 27 mars 2015

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 2014-01-01–2014-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54–59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48–84.

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 redovisningsstandards 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 2014 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 2014 och av dess resultat och kassaflöden enligt internationella redovisningsstandards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54–59. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fast-ställer 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 2014-01-01–2014-12-31. 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 54–59 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 ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att 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 27 mars 2015
Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revior

Fastighetsförteckning

Region Stockholm 1													
Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr ¹	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	0	10 000	0	0	0	5 941	13 334
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 771	48 400
Bagaren 7	Ljungadalsgatan 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	9 492	735	0	8 248	0	0	509	6 398	29 642
Bockalyckan 8	Bilgatan 1	Sölvesborg		4 221	1 398	224	400	774	0	0	0	933	2 528
Bränninge 4	Taxingevärd 8-10	Spånga	T	12 192	9 391	385	6 656	711	0	0	1 639	16 944	69 400
Bränninge 7	Taxingevärd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	384	14 725
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	151	5 084	20 926	
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	717	4 289
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 325	8 025
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	786	4 157
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	859	5 690
Gunhild 5	Skogängsvägen 15-39	Spånga		27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	3 601	38 784
Gustav 1	Skogängsvägen 16-36	Spånga		13 796	282	0	0	194	0	88	0	1 449	18 817
Huven 3	Västra Industriegatan 1	Ronneby		2 813	738	0	738	0	0	0	0	294	1 850
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	48 192	409 000
Kristiansborg 2	Västra Hindby, 12, 14	Malmö	T	11 530	7 075	3 256	0	3 792	0	0	27	4 805	19 000
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	7 436	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	6 715	28 794
Kvarnberget 5	Skårbyvärd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	2 755	64
Kvarnberget 7	Skårbyvärd 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	4 727	26 615
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	20 584	118 600
Ladugårdsgärdet 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	38 168	36 850	0	0	0	0	1 318	102 382	669 088
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	664	3 120
Loftegången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	1 741	9 626
Mälaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 294	4 672	120	7 355	0	0	147	7 263	33 956
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	11 368	87 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 511	48 600
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	9 089	73 000
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	7 030	41 104
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 201	7 778
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	10 808	64 565
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	12 991	57 390
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	7 518	38 671
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	38 360	172 603
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	18 872	423	0	18 199	0	0	250	15 376	95 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	8 790	43 331
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 093	25 140
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 738	11 240
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 508	9 981
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	4 883	25 890
Sporren 4	Alhmsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 291	9 450	1 672	5 496	0	0	2 673	14 445	71 046
Stenskärvan 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	2 333	11 895
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Ärlöv		40 284	12 990	448	0	12 342	0	0	200	9 525	35 600
Tågarp 21:144	Ärlövsvägen 36	Ärlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	1 600	3 098
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	5 225	36 904
Vitröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 301	16 948
Åkarp 3:79	Dalslunds vägen 1	Åkarp		3 031	1 131	0	1 081	50	0	0	0	1 232	5 549
Summa Region Stockholm 1				496 651	323 153	145 100	26 728	136 896	2 441	311 11 678	450 461	2 636 622	

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, ¹ = Hyresvärde fullt uthyrd, 2014.

Fastighetsförteckning

Region Stockholm 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr ¹	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 230	16 551
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	45 459	5 149	157	39 560	0	0	593	25 116	133 569
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	842	3 800
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	22 554	55 899
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	32 754	103 051
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 262	7 041
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 818	12 008
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	11 948	0
Bulten 7	Rinkebyvägen 11	Danderyd		2 974	1 839	1 169	216	454	0	0	0	2 198	11 446
Bussen 3	Fjädevägen 20	Strängnäs		81 044	31 322	0	0	31 322	0	0	0	17 107	95 663
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	2 761	8 490
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	16 631	49 200
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	14 813	62 200
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	1 129
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 153	0
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	178	1 533
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	12 053	79 200
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	676	3 267
Lidingö Aga 2 ²⁾	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 007	15 839	0	3 171	0	0	3 997	35 744	0
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 833	17 795
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	2 364	6 651
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/ Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 018	20 026
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T, O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Nattugglan 13	Gränskatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	760	320	0	0	0	1 068	2 980
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	3 153	19 197
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 282	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	2 033	13 022
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	39 426	150 265
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	5 505	0	0	0	0	6 477	27 975
Romberga 25:4	Östra Järnvägsgratan 8	Enköping		10 814	5 802	429	1 050	0	0	4 323	0	7 041	8 143
Runö 7:176	Sågvägen 6	Åkersberga		3 170	650	0	650	0	0	0	0	623	2 377
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 783	11 645
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	1 320	0
Stansen 2	Maskinvägen 3	Täby		1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	850
Stensåtra 19	Stensåtravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 233	44 539
Stenvreten 5:67	Kvartsgatan 10	Enköping		4 936	1 872	433	0	1 439	0	0	0	1 300	5 708
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	9 153	32 800
Syllen 4	Förmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 842	8 281	539	1 878	0	0	144	19 598	55 600
Sylten 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	3 238	0	0	0	0	2 949	16 179
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	405	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	12 636	47 344
Trekanten 9	Adelswärdsgr 4-8 m.fl.	Åtvidaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	4 786	18 655
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	5 602	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	873	5 940
Summa Region Stockholm 2				558 907	357 470	87 212	36 577	205 868	1 677	6 035	20 101	364 917	1 225 755

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, ¹ = Hyresvärde fullt uthyrd, 2014.

²⁾ Fastighetsreglering slutförd och f.n. har fastigheten ett taxeringsvärde som är 0 kronor.

Fastighetsförteckning

Region Stockholm 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthym. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr ¹	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Alingsås		76 590	37 782	7 603	0	22 217	0	0	7 962	17 271	89 507
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölnadal	O	5 800	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	3 953	22 570
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 577	248	0	3 329	0	0	0	3 143	29 844
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 667	3 505	1 000	0	0	0	162	8 698	56 800
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 388	2 548	0	1 840	0	0	0	3 730	28 600
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 385	4 380
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 017	5 048
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 308	15 922
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	711	1 857
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	429	1 538
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	480	1 936
Hammarby-Smedby 1:457	Johanneslundsvägen 12-14	Upplands Väsby		9 400	20 722	20 722	0	0	0	0	0	15 570	99 000
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		11 717	0	0	0	0	0	0	0	0	5 600
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	381	3 168
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbotoorget 4-10	Lerum		3 544	2 954	0	2 954	0	0	0	0	3 237	10 644
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbotoorget 14	Lerum		1 218	700	0	700	0	0	0	0	550	2 242
Hyveln 1	Fågelviksleden 2	Tibro		180 160	41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	12 324	35 016
Högsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 956	15 342
Kortedala 37:3	Dagjänningsgatan 1	Göteborg	T	3 200	3 200	3 000	0	200	0	0	0	2 807	14 730
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölnadal		8 749	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärra		15 497	6 173	2 065	0	3 933	0	0	175	3 975	25 600
Kärra 78:3	Trankärsgatan 15 och 17	Hisings Kärra		15 162	8 409	1 625	0	6 424	0	0	360	5 097	28 600
Kärra 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisings Kärra		26 420	10 257	2 465	0	7 792	0	0	0	5 684	49 800
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	4 140	33 458
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 808	34 600
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 222	10 086
Märsta 1:192	Märsta Centrum	Märsta	T	3 754	3 137	0	3 137	0	0	0	0	1 231	19 200
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		894	1 018	0	947	71	0	0	0	1 084	11 880
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	4 767	11 592
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 208	7 691
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	3 162	20 118
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	6 124	34 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	830	5 773
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	2 322	15 809
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta	O	41 297	0	0	0	0	0	0	0	5 495	5 380
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	7 362	54 200
Märsta 1:219	Raisiögatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	4 683	35 097
Märsta 11:8	Generatorgatan 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	1 923	8 995
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 375	8 382
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	3 055	14 850
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	3 063	14 534
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 590	12 341
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	12 117	53 800
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	6 326	28 789
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	2 015	16 318
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby		35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 742	29 793
Pelargonien 6	Ågatan 18	Mölnadal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 505	16 558
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Göteborg		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 486	20 300
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	4 069	4 000	0	69	0	0	0	4 493	22 596
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 654	2 939	1 384	0	0	0	331	5 514	30 200
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 106	63 630
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	13 449	86 200
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 237	7 234	3 322	3 912	0	0	0	0	12 369	87 800
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 042	1 366	182	672	213	0	0	299	1 528	11 766
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	16 561	2 959	530	1 468	0	0	11 604	24 401	33 554
Årsta 68:5	Fyrslundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 223	6 784
Summa Region Stockholm 3				793 577	328 615	99 395	31 569	164 390	4 132	6 818	22 311	269 756	1 420 093

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, ¹ = Hyresvärde fullt uthyrd, 2014.

Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

Fastighetsförteckning

Region Gävleborg

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr ¹	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	3 673	11 091
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	1 065	0	0	0	0	2 583	3 502	18 770
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	320	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	20 124	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	2 127	18 022
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle		561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	1 173	5 341
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle		559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 342	5 737
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle		1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 351	11 003
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 079	1 883	0	14 943	0	0	2 253	8 038	27 206
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		85 551	18 461	3 037	978	12 417	0	0	2 029	15 367	70 300
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 538	635	0	2 481	0	0	1 422	3 389	14 520
Näringen 22:2	Beckasinvägen/Krickvägen	Gävle		91 525	27 926	3 553	0	21 779	0	0	2 594	16 319	93 164
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	578	2 528
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 848	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 437	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	18 669	0
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle		1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	1 077	7 084
Summa Region Gävleborg				434 106	193 312	10 173	2 664	138 853	0	7 952	33 670	112 589	398 236
SUMMA TOTALT				2 283 241	1 202 550	341 880	97 538	646 006	8 250	21 116	87 760	1 197 722	5 680 706
Ytfördelning						28,5%	8,1%	53,7%	0,7%	1,8%	7,2%		

Fotnoter: T = Tomträtt, Q = Obebyggd fastighet, ¹ = Hyresvärde fullt uthyrd, 2014.

FastPartner AB
(publ)
Box 55625
102 14 Stockholm
Besöksadress:
Sturegatan 38
Tel 08-402 34 60
Fax 08-402 34 61
info@fastpartner.se
www.fastpartner.se

FastPartner AB
Göteborg
Göteborgsvägen 91
431 53 Mölndal
Tel 08-402 34 60

FastPartner AB
Gävle
Box 1226
801 36 Gävle
Besöksadress:
Skolgången 17
Tel 026-12 46 30

FastPartner AB
Lunda/Spånga
Domnarvsgatan 2D
163 53 Spånga
Tel 08-402 34 60

FastPartner AB
Märsta
Box 155
195 24 Märsta
Besöksadress:
Industrigatan 6
Tel 08-402 34 60

FastPartner AB
Västberga
Lerkrogsvägen 21
126 79 Hägersten
Tel 08-402 34 60

FastPartner AB
Täby
Fogdevägen 4B
183 64 Täby
Tel 08-402 34 60

FastPartner AB
Vallentuna
Tellusvägen 43
186 36 Vallentuna
Tel 08-402 34 60

FastPartner AB
Malmö
Norra Bulltoftavägen 65G
212 43 Malmö
Tel 08-402 34 60