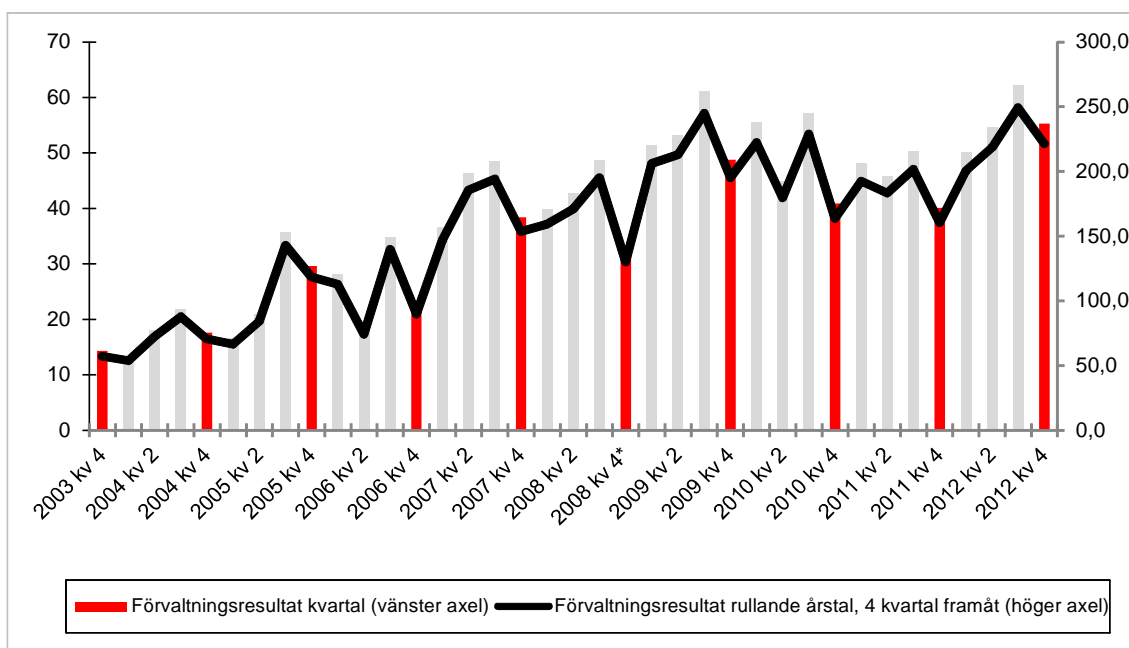




BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2012

- Hyresintäkterna för år 2012 ökade med 37,6% och uppgick till 639,3 (464,7) MSEK. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter.
- Driftnettot ökade med 33,3% och uppgick till 392,5 (294,5) MSEK. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 222,3 (187,9) MSEK, per aktie 4,19 (3,70) kr. 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 och högre räntor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 834,0 (5 990,3) MSEK. Hela fastighetsbeståndet är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick till 318,3 (224,7) MSEK, per aktie 5,99 (4,43) kr. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt lägre realiserade värdeförändringar.
- FastPartner har haft som mål att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av år 2012. Justerat för förvärvade fastigheter under fjärde kvartalet och vissa engångseffekter på kostnadssidan under 2012 uppgår det rullande förvaltningsresultat per den 31 december 2012 till 281 MSEK. Till detta ska läggas att bolaget tappade ett årligt driftnetto om ca 26 MSEK i september i fastigheten Riksby 1:13 genom Panaxias konkurs. Detta driftnetto beräknas återfås under 2013 genom nyuthyrning i fastigheten.
- Under nuvarande marknadsmässiga förutsättningar är det FastPartners mål att i slutet av 2014 uppnå nedan mål:
 - Ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr
 - Hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK
 - Ett driftnetto överstigande 650 MSEK
 - Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,75 (2,50) kr per aktie.



FastPartner har tidigare redovisat det rullande Förvaltningsresultatet som innevarande kvartal inkl de tre föregående kvartalen. För att bättre kunna stämma av mot de mål som FastPartner satt upp har bolaget nu ändrat till att redovisa det rullande Förvaltningsresultat som innevarande kvartal gånger fyra. Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2008 är exklusive engångsersättning om 67,8 MSEK.

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

Intäkter, kostnader och resultat – för fjärde kvartalet 2012

Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 36,5% till 165,7 (121,4) MSEK. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter under 2012 samt för fastigheter förvärvade i slutet av 2011.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 102,4 (69,5) MSEK vilket är en ökning med 32,9 MSEK eller 47,3%. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för kvartalet till 55,3 (40,1) MSEK eller 1,04 (0,79) kr/aktie.

Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av nyförvärvade fastigheter.

FastPartner har under tredje kvartalet 2012 ändrat sin definition av Förvaltningsresultat till att nu även exkludera värdeförändringar i derivat och eventuella valutaeffekter. Orsaken till denna förändring av definitionen är framförallt att FastPartners derivatportfölj ökat under det senaste året och därmed också fluktuationerna och påverkan på resultatet. Nuvarande definition bedöms vara ett bättre mått på hur verksamheten går inom det som är påverkbart inom fastighetsförvaltningen.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 10,9 (133,1) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -77,6 (-34,2) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån samt värdenedgångar i finansiella investeringar. Under kvartalet har FastPartner dessutom gjort en realiserad valutakursförlust om -5,7 (7,1) MSEK på bolagets EUR-lån.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 121,0 (107,9) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, lägre realiserade värdeförändringar samt en uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats.

Intäkter, kostnader och resultat – för år 2012

Resultat

Hysesintäkterna för året ökade med 37,6% till 639,3 (464,7) MSEK. Ökningen är hänförlig till de 59 nyförvärvade fastigheter som FastPartner tillträtt sedan maj 2011.

Driftnettot uppgick till 392,5 (294,5) MSEK vilket är en ökning med 98,0 MSEK eller 33,3%. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för året till 222,3 (184,4) MSEK eller 4,19 (3,63) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av nyförvärvade fastigheter.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 108,5 (224,6) MSEK och realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 0,8 (0,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för året till -199,1 (-166,7) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån samt lägre värdenedgångar i finansiella investeringar. Under året har FastPartner dessutom gjort en realiserad valutakursvinst om 10,4 (3,4) MSEK på bolagets EUR-lån.

Årets resultat efter skatt uppgick till 318,3 (224,7) MSEK. Resultatförbättringen beror främst på högre driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, lägre realiserade värdeförändringar samt en uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats.

Förvaltningsresultat per kvartal***

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2012 kvartal 4	2012 kvartal 3	2012 kvartal 2	2012 kvartal 1	2011 kvartal 4
Hysesintäkter mm	165,7	164,3	155,1	154,2	121,4
Fastighetskostnader	- 63,3	- 59,0	- 58,2	- 66,3	- 51,9
Driftnetto	102,4	105,3	96,9	87,9	69,5
Överskottsgrad %	61,8	64,1	62,5	57,0	57,2
Central administration	- 5,5	- 3,5	- 4,4	- 4,2	- 4,3
Finansiella poster*	- 42,6	- 40,5	- 38,7	- 34,4	- 25,6
Andel i intresseföretags resultat**	1,0	1,0	0,8	0,8	0,5
Förvaltningsresultat	55,3	62,3	54,6	50,1	40,1
Värdeförändringar fastigheter	10,9	-36,6	120,9	14,1	133,1
Resultat efter finansiella poster	66,2	25,7	175,5	64,2	173,2

* Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

**Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Arena Real AB:s resultat.

*** FastPartner har ändrat sin definition av Förvaltningsresultat i delårsrapporten per 2012-09-30. För definition av Förvaltningsresultatet, se sid 17. Tidigare kvartals förvaltningsresultat har justerats enligt ny definition.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 639,3 (464,7) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 174,6 MSEK, eller 37,6%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2011. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna minskat med 4,4 MSEK, eller 0,7%. Förklaringen till minskningen är att FastPartners hyresgäst Panaxia gick i konkurs i slutet av september 2012, vilket förklarar cirka 7,5 MSEK av minskningen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2012 till 89,8 (88,7)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 246,8 (170,2) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 76,6 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 246 000 kvm större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 3,8 MSEK, eller 1,8%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 108,5 (224,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 7,1 (6,7)%.

Finansnetto

Årets finansiella poster uppgick till -199,1 (-166,7) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella investeringar och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under året uppgick till 10,6 (25,2) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 4,0 (14,9) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 173,8 (125,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 48,5 MSEK mot föregående år förklaras främst av högre räntor och ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella tillgångar och instrument uppgick till -46,3 (-70,0) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -20,7 (-11,3) MSEK och realiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om -25,3 (-58,7) MSEK. Det sistnämnda är till -24,9 (-55,4) MSEK hänförligt till innehavet i Allenex.

Per den 31 december 2012 redovisas investeringen i Allenex till 33,0 (57,9) MSEK. Övriga investeringar är framför allt LinkTech och Litium. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 74,5 (111,7) MSEK. Under andra kvartalet 2012 har FastPartner avyttrat sitt innehav i Synoco.

Skatt

Årets skatt uppgår till 29,6 (-111,7) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -23,8 (-22,1) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om 53,4 (-89,6) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Till följd av att skattesatsen ändrats från 26,3% till 22,0% per den 1 januari 2013 har den uppskjutna skatteskulden minskat med cirka 95 MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 164,7 (185,6) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 214,5 (224,2). Förändringen i likvida medel uppgår för året till -60,2 (-91,7) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av att FastPartner har emitterat ett nytt obligationslån samt tagit upp nya banklån, avyttrat egna aktier, utbetald utdelning till aktieägarna samt förvärvat fastigheter kontant.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av året 143 (107) fastigheter, varav 123 finns i region Stockholm och 20 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån tre förvaltningsområden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

FastPartner äger dessutom en fastighet till 50% i Eskilstuna tillsammans med Svensk Fastighetsfond.

Den totala uthyrningsbara arean är 894 427 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 699 600 kvadratmeter och Gävleborg med 194 827 kvadratmeter. Till detta ska läggas den delägda fastigheten i Eskilstuna vilken har en uthyrningsbar yta om 29 716 kvadratmeter.

Stockholmsregionen är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 75% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 25% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet. Detta är en väl avvägd fördelning av beståndet.

År 2012 erbjöd marknaden sådana logistikfastigheter som FastPartner gärna äger. Större centrallager med långsiktiga ekonomiskt starka hyresgäster, långa avtalstider med stort ansvarstagande från hyresgästens sida samt höga avkastningar gjorde dessa förvärv attraktiva. De flesta av dessa nyförvärv låg utanför Stockholmsregionen. FastPartners planer för 2013 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen ännu mer.

Det totala fastighetsbeståndet består till 60% av produktion och logistik/lager, 23% av kontor, 8% av butiker, 2% av bostäder och hotell samt 7% övrigt.

Förvärv och avyttringar

FastPartner tillträdde under första kvartalet resterande 50% av de nio tidigare delägda fastigheterna i Gävle samt fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 samt tomträtten till Oxen Mindre 35 i Stockholm City. FastPartner har under andra kvartalet förvärvat sex fastigheter i Märsta med tillträde den 1 juni 2012. FastPartner har under tredje kvartalet förvärvat 15 fastigheter med tillträde den 3 juli 2012. FastPartner har under fjärde kvartalet förvärvat fyra fastigheter med tillträde den 5 oktober och den 3 december 2012.

FastPartner har under fjärde kvartalet förvärvat en fastighet vid Infra City i Stockholm. Tillträde till fastigheten sker den 1 februari 2013.

Under första kvartalet sålde FastPartner en byggnad från fastigheten Hjällsnäs 8:30 i Göteborg. Den realiserade vinsten blev 0,4 MSEK.

Under andra kvartalet sålde FastPartner fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle. Den realiserade vinsten blev 0,4 MSEK.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2012 1/10-31/12	2011 1/10-31/12	2012 1/1-31/12	2011 1/1-31/12
Driftnetto % *	6,2	5,5	6,8	5,7
Överskottsgrad %*	61,8	57,2	61,4	63,4
Ekonomisk uthyrningsgrad % *	90,7	88,9	89,8	88,7
Hyresvärde, kr/kvm *	860,9	889,4	821,8	835,0
Fastighetskostnader, kr/kvm * inkl fastighetsadm & marknföring	283,1	320,1	276,0	262,5
Driftsöverskott, kr/kvm *	497,8	470,6	462,0	478,2

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 31 december 2012 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 193,3 (12,0) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under året till 140,6 (47,3) MSEK.

Kontraktspportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktsvärde MSEK	Nominell löptid, år	Yta, kvm
Stockholm 1	921,6	4,7	208 419
Stockholm 2	932,4	4,9	293 115
Stockholm 3	891,8	4,0	198 066
Gävle	263,4	3,2	194 827
Totalt	3 009,2	4,4	894 427

Kontraktspportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 27,6 (17,1) MSEK.

Kontraktsförfallostruktur, kommersiella fastigheter

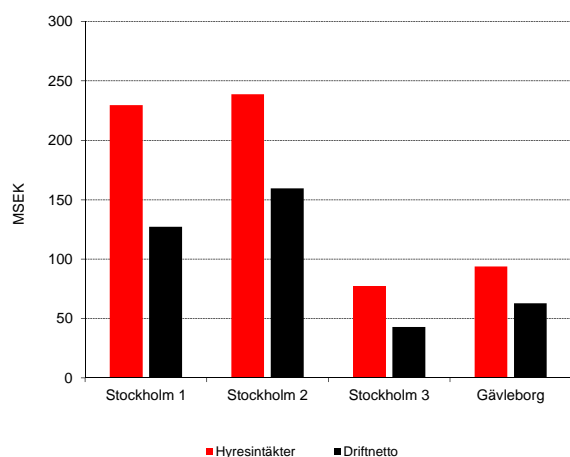
Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2013	54,2	207	8,0%
2014	166,6	282	24,7%
2015	145,9	181	21,6%
2016	82,1	118	12,2%
2017 >	225,8	83	33,5%
Totalt	674,6	871	100,0%

Fastighetsbeståndet per 2012-12-31

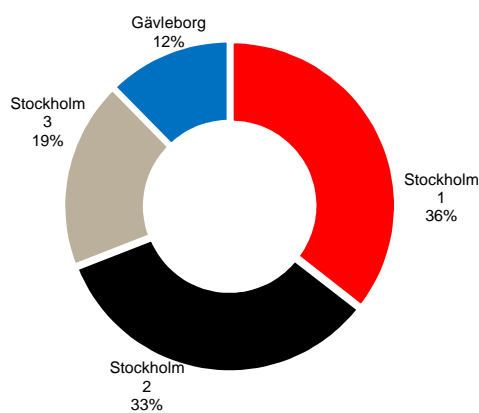
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hysesintäkter MSEK	Intäkt kr/ kvm	Fastighets-kostn MSEK	Kostn kr/ kvm	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %*	Hysesvärde MSEK
Stockholm 1	41	208,4	229,5	1 101,5	102,5	491,8	127,0	2 785,8	4,9	259,4
Stockholm 2	41	293,1	238,8	814,7	79,1	269,7	159,7	2 621,5	7,2	272,1
Stockholm 3	41	198,1	77,2	389,6	34,3	173,0	42,9	1 461,0	8,9	91,6
Gävleborg	20	194,8	93,8	481,6	30,9	158,8	62,9	965,7	8,9	111,9
Summa	143	894,4	639,3	714,8	246,8	276,0	392,5	7 834,0	6,8	735,0

* beräknat till årstakt

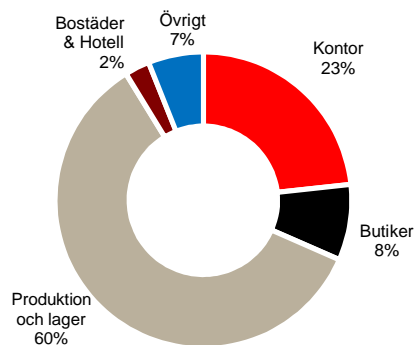
Hyresintäkter och driftnetto per region



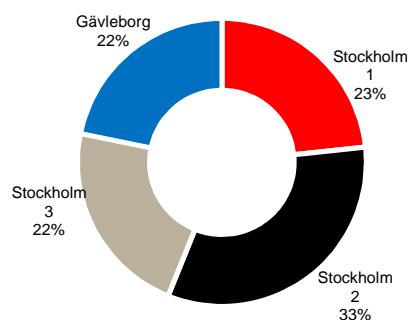
Verkligt värde per region



Ytor per lokaltyp



Ytor per region



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2012-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. 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 2012 till 7 834,0 (5 990,3) MSEK.

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

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 7,1 (6,7)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 7,0 (6,6)%, för region Gävleborg är det cirka 8,5 (7,8)%.

Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 108,5 (224,6) MSEK. Under det tredje kvartalet gick FastPartners hyresgäst Panaxia i konkurs. Detta medförde att FastPartner tog en stor negativ värdeförändring om -79 MSEK på berörd fastighet per den 30 september. FastPartner har inlett arbetet med att hyra ut berörda ytor och har goda förhoppningar om att skapa goda förutsättningar för en positiv värdeökning i fastigheten.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande, MSEK	5 990,3
+ Förvärv av nya fastigheter	1 647,8
+ Investeringar	140,6
– Försäljningar	-53,2
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	108,5
Bokfört värde per 121231 inkl fastigheter under uppförande	7 834,0

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 2 307,7 (1 998,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 309,3 MSEK varav 318,3 MSEK avser årets resultat och 123,8 MSEK avser avyttring av egna aktier samt minskat med 132,8 MSEK till följd av utbetald utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

FastPartner har avyttrat totalt 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kr per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Efter genomförd avyttring uppgår det totala antalet utestående aktier i FastPartner till 53 100 000 varutöver FastPartner innehar 611 212 återköpta aktier.

Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på FastPartners årsstämma den 28 april 2011.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 december 2012 till 4 253,5 (3 495,0) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 december 2012 3,0 (3,5)%.

FastPartner emitterade i september 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 500 MSEK och har ett slutligt förfall år 2016. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter.

FastPartner emitterade i oktober 2010 ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 300 MSEK och har ett slutligt förfall år 2015. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidsinlösas av FastPartner efter två år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 5 058,2 (4 132,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 075,0 (1 362,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2012. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen. Samtidigt bevakar vi utvecklingen på swapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att under oktober månad räntesäkra 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fyra år. Räntesäkringsperioden sammanfaller med det nyemitterade obligationslån om 500 MSEK som FastPartner emitterade den 28 september i år. Obligationslånet emitterades till villkoren Stibor 3M + 3,90 procentenheter. Med ränteswapavtalet har FastPartner räntesäkrat detta obligationslån på räntenivån 5,42%.

Per 2012-12-31 har FastPartner räntesäkrat 1,9 mdr, cirka 38 procent, av sin låneportfölj genom ränteswapar och den fasta räntan på bolagets obligationslån om 300 MSEK.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2012.

Lånestruktur per 2012-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	788,7	788,7	0,0	2013
	1 074,2	1 074,2	0,0	2014
	695,3*	695,3	0,0	2015
	2 500**	2 495,3	4,7	2016
Totalt	5 058,2	5 053,5	4,7	

* Varav 300,0 avser obligationslån.

** Varav 500,0 avser obligationslån.

Riksbanken genomförde per den 19 december 2012 ytterligare en sänkning av reporäntan med 25 punkter ned till 100 räntepunkter och har därmed nått en nivå där ytterligare sänkningar är mindre troligt. Riksbankens uteblivna februarisänkning fick dock till följd att den svenska kronan åter börjat stärkas varför ytterligare en sänkning senare under 2013 inte kan uteslutas, detta för att underlätta förutsättningarna för svensk exportindustri.

De svenska bankerna uppvisade rekordvinster för 2012 med följd att kapitaltäckningskraven enligt Basel 3 har klarats av med bred marginal. Bankernas rekordvinster ledde i första skedet till att bankerna har föreslagit rejäla utdelningshöjningar. Då vinsterna fortsätter att strömma in i banksystemet kommer detta oundvikligen att medföra ett behov av att öka utlåningen med följd att konkurrensen i banksystemet med stor sannolikhet återkommer under första halvan av 2013.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 28,3 (30,4)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 34,8 (39,0)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 136,7 (194,6) MSEK.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2011.

Genom omfattande garantier och kraftfulla obligationsåterköp från ECB har situationen inom EMU-området gått in i ett lugnare skede. Ett sammanbrott för euron ses inte längre som en optionalitet. Konsumtions- och investeringsefterfrågan är dock fortfarande svag vilket även påverkar svensk industris tillväxtpotentialer för en relativt lång period framåt. Den stora mängd likviditet som ECB och andra stora centralbanker har bidragit med har fått till följd att en enorm mängd kapital letar förräntning, vilket kommer att medföra översefterfrågan på finansiella tillgångar som obligationer och i viss mån aktier, med fortsatt låga räntor som följd. Detta i synnerhet i kombination med en svag efterfrågan i hela västvärlden.

Transaktioner med närstående

Under året har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen, samtliga bolag inom Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB och med moderbolaget Compactor Fastigheter AB genomförts till marknadsmässiga villkor. Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under året.

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 34 (28) anställda, varav 10 (10) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 180 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

I samband med förvärvet av de nio tidigare delägda fastigheterna i Gävle under det första kvartalet konsoliderar nu FastPartner detta fastighetsbestånd. Befintliga lån i detta bestånd uppgick till 298,4 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under andra kvartalet upptagit lån om 75 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under andra kvartalet löst ett lån om 23,5 MSEK. Säkerheter ställda för detta lån har återlämnats av banken till FastPartner.

FastPartner har under tredje kvartalet upptagit nya lån om 200 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under fjärde kvartalet upptagit nya lån om 73,1 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörd fastighet.

Händelser efter periodens slut

FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 349,0 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall januari 2014.

FastPartner har under januari månad upptagit nya lån om 232,2 MSEK. Lånen är upptagna med förfall

januari 2014.

Moderbolaget

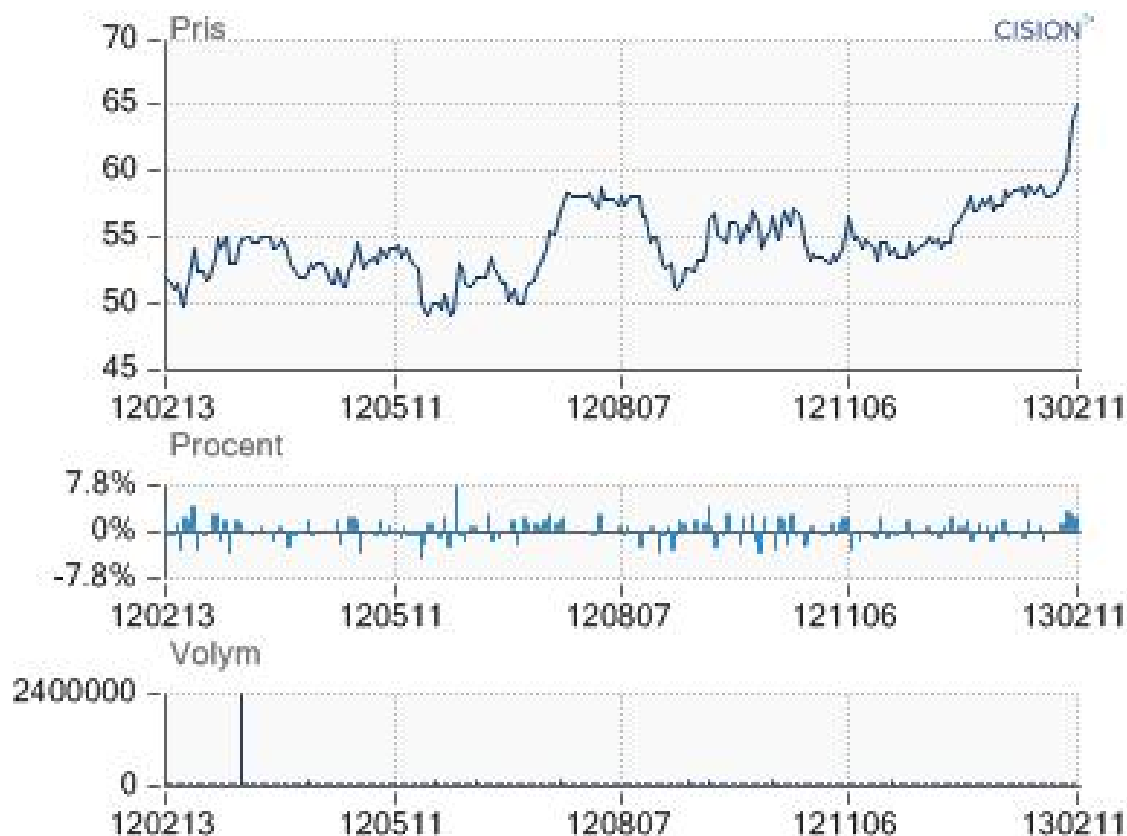
Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 256,0 (246,3) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 211,4 (214,3) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 december 2012 uppgick likvida medel till 75,5 (144,2) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen ovan.

Aktien

FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är aktien noterad på Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2012 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp och avyttring av aktier

Under året har inga aktier återköpts. Avyttring av 2 332 000 aktier har under året skett till priset 53,50 kr per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Kvarvarande innehav uppgår vid årets utgång till 611 212 aktier, vilket motsvarar 1,1% av totalt antal utgivna aktier.

Totalt antal utestående aktier uppgår till 53 100 000 vid årets utgång.

Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2012 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

Stockholm den 21 februari 2013

*Peter Lönnquist
Styrelseordförande*

*Peter Carlsson
Styrelseledamot*

*Ewa Glennow
Styrelseledamot*

*Lars Karlsson
Styrelseledamot*

*Lars Wahlqvist
Styrelseledamot*

*Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör*

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 21 februari 2013 kl 12:30.

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

eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

Kalendarium

Årsredovisning 2012	mars 2013
Delårsrapport per 31 mars 2013	25 april 2013
Delårsrapport per 30 juni 2013	9 juli 2013
Delårsrapport per 30 september 2013	24 oktober 2013

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari - 31 december 2012. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Stockholm den 21 februari 2013

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag				
Belopp i MSEK	2012	2011	2012	2011
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	165,7	121,4	639,3	464,7
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-33,0	-20,6	-113,4	-75,7
Reparation och underhåll	-9,9	-16,3	-47,4	-37,0
Fastighetskatt	-6,9	-4,6	-26,3	-18,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,1	-4,1	-22,4	-16,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,4	-6,3	-37,3	-23,2
Driftnetto	102,4	69,5	392,5	294,5
Central administration	-5,5	-4,3	-17,6	-17,3
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	10,9	133,1	108,5	224,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,8	0,0
Andel i intresseföretags resultat	1,0	0,5	3,6	1,3
Resultat före finansiella poster	108,8	198,8	487,8	503,1
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	3,6	8,9	10,6	25,2
Finansiella kostnader	-47,8	-35,6	-173,8	-125,3
Orealiserade valutakursförändringar	-5,7	7,1	10,4	3,4
Värdeförändring finansiella instrument	-27,7	-14,6	-46,3	-70,0
Resultat före skatt	31,2	164,6	288,7	336,4
Skatt	89,8	-56,7	29,6	-111,7
Periodens resultat	121,0	107,9	318,3	224,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	121,0	107,9	318,3	224,7

Resultat/aktie kr	2,28	2,13	5,99	4,43
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	53 100 000	50 768 000	53 100 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	53 100 000	50 768 000	53 100 000	50 768 000

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

Koncernens balansräkning i sammandrag		2012-12-31	2011-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		7 834,0	5 990,3
Maskiner och inventarier		1,5	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar		7 835,5	5 991,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		139,2	360,7
Summa anläggningstillgångar		7 974,7	6 352,4
Kortfristiga fordringar			
Likvida medel		66,9	53,7
Summa omsättningstillgångar		109,9	170,1
SUMMA TILLGÅNGAR		8 151,5	6 576,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver			
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat och övrigt tillskjutet kapital		631,8	631,8
Summa eget kapital		1 675,9	1 366,6
Uppskjuten skatteskuld			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder		492,2	548,6
Övriga långfristiga skulder		3 978,5	2 432,4
Summa långfristiga skulder		4 470,7	2 981,0
Skulder till kreditinstitut			
Övriga kortfristiga skulder		1 075,0	1 362,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180,5	135,8
Summa kortfristiga skulder		1 255,5	1 498,4
Summa skulder		5 843,8	4 577,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 151,5	6 576,2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag				
Belopp i MSEK	2012	2011	2012	2011
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>				
Resultat före skatt	31,2	164,6	288,7	336,4
Justeringsposter	14,3	-118,9	-79,5	-155,2
Betald/erhållen skatt	-5,9	8,0	-44,5	4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	39,6	53,7	164,7	185,6
Förändringar i rörelsekapital	-1,3	-14,1	49,8	38,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38,3	39,6	214,5	224,2
<i>Investeringsverksamheten</i>				
Investeringar i fastigheter	-561,3	-497,2	-1 787,7	-663,9
Försäljning av fastigheter	-	-	53,8	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-45,5	-1,1	-47,6
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-561,3	-542,7	-1 735,0	-711,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>				
Upptagande och lösen av lån	85,9	501,9	1 269,8	512,4
Förändring av långfristiga fordringar	-7,0	3,5	199,5	-
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8
Avyttring egna aktier	-	-	123,8	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	78,9	505,4	1 460,3	395,6
Periodens kassaflöde	-444,1	2,3	-60,2	-91,7
Likvida medel vid periodens ingång	554,0	167,8	170,1	261,8
Likvida medel vid periodens slut	109,9	170,1	109,9	170,1

Förändring i koncernens egna kapital				
Belopp i MSEK	2012	2011	2012	2011
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	2 186,7	1 890,5	1 998,4	1 890,5
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8
Avyttring egna aktier	-	-	123,8	-
Periodens totalresultat	121,0	107,9	318,3	224,7
Vid periodens slut	2 307,7	1 998,4	2 307,7	1 998,4

Finansiella nyckeltal				
	2012	2011	2012	2011
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	221,2	160,4	221,2	160,4
Eget kapital/aktie, SEK	43,5	39,4	43,5	39,4
Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV	53,4	50,5	53,4	50,2
Avkastning på eget kapital % *	21,5	22,2	14,8	11,6
Avkastning på totalt kapital % *	4,3	12,9	6,3	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	2,2	2,4
Soliditet %	28,3	30,4	28,3	30,4
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	34,8	39,0	34,8	39,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal				
	2012	2011	2012	2011
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,2	5,5	6,8	5,7
Överskottsgrad %	61,8	57,2	61,4	63,4
Ekonomisk uthyringsgrad %	90,7	88,9	89,8	88,7
Hyresvärde, kr/kvm *	860,9	889,4	821,8	835,0
Fastighetskostnader, kr/kvm *	283,1	320,1	276,0	262,5
Driftsöverskott, kr/kvm *	497,8	470,6	462,0	478,2

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag				
Belopp i MSEK	2012	2011	2012	2011
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	58,3	57,5	256,0	246,3
<i>Fastighetskostnader</i>				
Driftskostnader	-14,0	-10,8	-49,2	-44,4
Reparation och underhåll	-0,8	-8,0	-17,1	-20,3
Fastighetsskatt	-2,2	-2,1	-9,5	-9,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-1,2	-5,6	-5,4
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,0	-4,7	-19,1	-18,0
Driftnetto	35,9	30,7	155,5	149,0
Central administration	-3,1	-3,6	-14,1	-13,4
Resultat före finansiella poster	32,8	27,1	141,4	135,6
<i>Finansiella poster</i>				
Resultat från andelar i dotterbolag	150,0	172,0	150,0	172,0
Övriga finansiella poster	-46,4	-13,7	-80,0	-93,3
Resultat efter finansiella poster	136,4	185,4	211,4	214,3
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-77,5	-106,8	-77,5	-106,8
Resultat före skatt	58,9	78,6	133,9	107,5
Skatt	14,1	17,9	-10,2	-3,9
Periodens resultat	73,0	96,5	123,7	103,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	73,0	96,5	123,7	103,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag		2012-12-31	2011-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
	Maskiner och inventarier	0,8	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar		0,8	1,0
	Andelar i koncernföretag	2 226,0	2 072,0
	Fordringar hos koncernföretag	4 131,9	3 477,3
	Andra långfristiga fordringar	54,3	187,0
	Övriga finansiella anläggningstillgångar	77,6	154,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 489,8	5 890,7
Summa anläggningstillgångar		6 490,6	5 891,7
	Kortfristiga fordringar	20,2	17,5
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37,0	21,2
	Likvida medel	75,5	144,2
Summa omsättningstillgångar		132,7	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR		6 623,3	6 074,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	Aktiekapital och reserver	628,8	628,8
	Balanserad vinst	310,1	195,4
Summa eget kapital		938,9	824,2
	Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 144,0	2 382,4
	Skulder till koncernföretag	1 880,5	1 921,9
	Övriga långfristiga skulder	4,5	2,5
Summa långfristiga skulder		5 029,0	4 306,8
	Skulder till kreditinstitut	434,4	776,5
	Övriga kortfristiga skulder	134,2	87,4
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86,8	79,7
Summa kortfristiga skulder		655,4	943,6
Summa skulder		5 684,4	5 250,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 623,3	6 074,6

Förändring i moderbolagets egna kapital				
Belopp i MSEK	2012	2011	2012	2011
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Vid periodens början	865,9	727,7	824,2	837,4
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8
Avyttring egna aktier	-	-	123,8	-
Periodens totalresultat	73,0	96,5	123,7	103,6
Vid periodens slut	938,9	824,2	938,9	824,2

Redovisning av segment	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa		Elimineringar och		Summa koncernen	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
MSEK														
Hyresintäkter	229,5	148,6	238,8	206,2	77,2	60,2	93,8	49,7	639,3	464,7			639,3	464,7
Fastighetskostnader	-102,5	-59,0	-79,1	-63,2	-34,3	-27,3	-30,9	-20,7	-246,8	-170,2			-246,8	-170,2
Driftnetto	127,0	89,6	159,7	143,0	42,9	32,9	62,9	29,0	392,5	294,5			392,5	294,5
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	117,5	166,8	-44,9	40,8	85,3	24,4	-49,4	-7,4	108,5	224,6			108,5	224,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,8	0,0			0,8	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-20,7	-11,3	-25,6	-58,7	-46,3	-70,0
Bruttoresultat	244,5	256,4	115,2	183,8	128,2	57,3	13,9	21,6	461,1	507,8	-25,6	-58,7	455,5	449,1
O fördelade poster														
Central administration											-17,6	-17,3	-17,6	-17,3
Andel i intresseföretags resultat									3,6	1,3			3,6	1,3
Finansiella intäkter									10,6	25,2			10,6	25,2
Finansiella kostnader									-155,6	-113,8	-7,8	-8,1	-163,4	-121,9
Resultat före skatt											29,6	-111,7	288,7	336,4
Skatt													29,6	-111,7
Periodens totalresultat									339,7	420,5	-21,4	-195,8	318,3	224,7
Förvaltningsfastigheter	2 785,8	2 513,9	2 621,5	2 298,2	1 461,0	624,2	965,7	554,0	7 834,0	5 990,3			7 834,0	5 990,3
O fördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													139,2	360,7
Maskiner och inventarier													1,5	1,4
Omsättningstillgångar													66,9	53,7
Likvida medel													109,9	170,1
Summa tillgångar	2 785,8	2 513,9	2 621,5	2 298,2	1 461,0	624,2	965,7	554,0	7 834,0	5 990,3			8 151,5	6 576,2
O fördelade poster														
Eget kapital													2 307,7	1 998,4
Långfristiga skulder													3 983,4	2 436,4
Uppskjutet skatteskuld													492,2	548,6
Kortfristiga skulder													1 368,2	1 592,8
Summa eget kapital och skulder													8 151,5	6 576,2
Periodens förvärv och investeringar	333,8	473,7	192,1	153,1	751,5	19,4	511,0	20,2	1 788,4	666,3			1 788,4	666,3
Periodens försäljningar	0,0	0,0	-3,2	0,0	0,0	0,0	-50,0	0,0	-53,2	0,0			-53,2	0,0

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning 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 densamma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar.

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

Segmentet Stockholm har delats in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

Stockholm 1 innefattar våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt samt våra tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och våra två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Tidigare kvartal har dessa två stadsdelscentrum redovisats under region Stockholm 1. Tidigare kvartals siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner. Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta/Strängnäs samt Ystad, Ronneby och Sölvesborg. Gävleborg innefattar våra fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall, Ludvika och Hedemora.

Även om fastigheten Riksby 1:13 geografiskt innefattas av Stockholm 1 ingår den i segmentet Stockholm 2 på grund av att den i den interna rapporteringen är under regionchef Stockholm 2's verksamhetsansvar.

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

DRIFTNETTO: Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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

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

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT: Resultat före skatt i fastighetsrörelsen 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 räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

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

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

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

SOLIDITET JUSTERAD ENLIGT EPRA NAV (%): Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

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.

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

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

FastPartner AB (publ)

Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm

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

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