



Gyllene läge kring Stockholms guldåder

Årsredovisning 2015

Kommentar till omslagsbilden

Likt en orm slingrar sig tunnelbanan genom det stockholmska urberget men också delvis fullt synlig ovan jord. Tunnelbanans värde-transporter gör att den kan liknas vid en fyra mil lång guldåder. Värdet kan räknas i miljövinster, tidsvinster för transport till hem och arbete, leverans av kundunderlag till handelsplatserna vid stationerna, värdestegring på mark och fastigheter utmed tunnelbanan för att ta några exempel. Genom att Fast-Partner äger centrum och fastigheter vid fem tunnelbanestationer är guldådern en bra leverantör till bolagets kassaflöden.

Innehåll

FastPartners verksamhet

Året i korthet	2
Kort om oss	4
VD har ordet	6
Strategi	10
Mål och utfall	12
Marknad	14
Knutpunkter	19
Centrumanläggningar	20
Förvärv och försäljningar	22
Våra fastigheter	24
Finansiering	36
Riskhantering	40
Ansvarsfullt företagande	42
Aktien och aktieägarna	46

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse	50
Bolagsstyrningsrapport	56
Ledning	60
Styrelse och revisorer	61

FastPartner i siffror

Femårsöversikt	62
Definitioner	63
Resultaträkningar och totalresultat koncernen	64
Balansräkningar koncernen	65
Resultaträkningar moderbolaget	66
Balansräkningar moderbolaget	67
Förändringar i eget kapital	68
Kassaflödesanalyser	69
Redovisningsprinciper och noter	70
Årsredovisningens undertecknande	86
Revisionsberättelse	87
Fastighetsförteckning	88
Kontakt	92

Informationstillfällen 2016-2017

Delårsrapport per 31 mars 2016	28 april 2016
Årsstämma 2016	28 april 2016
Delårsrapport per 30 juni 2016	5 juli 2016
Delårsrapport per 30 september 2016	27 oktober 2016
Bokslutskommuniké 2016	februari 2017

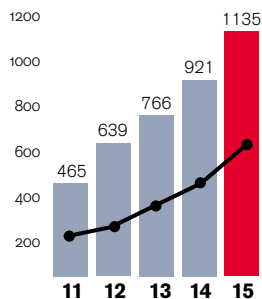
Årsstämma 2016 28 april 2016 kl 16:00
T-house, Engelbrektsplan 1 i Stockholm

2015

Finansiellt

- Hyresintäkterna för 2015 ökade med 23,3% och uppgick till 1 135,0 (920,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 26,3% och uppgick till 771,0 (610,6) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 67,9 (66,3)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 36,8% och uppgick till 524,5 (383,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 206,7 (463,0) MSEK.
- Resultat per stamaktie blev 21,88 (8,05) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 15 465,5 (12 046,0) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 (3,50) kronor per stamaktie.

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



525 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 524,5 MSEK.

Viktiga händelser

Q1

JANUARI

- FastPartner tillträder fastigheten Hilton 2 i Frösunda, Stockholm. Fastigheten ligger i direkt anslutning till E4 och centrala delar av Stockholm. Uthyrningsbar kontorsyta uppgår till cirka 24 000 kvm med årliga hyresintäkter på cirka 51 MSEK. Fullt uthyrd kommer hyresintäkterna uppgå till cirka 66 MSEK.

FEBRUARI

- FastPartner emitterar ett obligationslån den 5 februari. Volymen uppgår till 300 MSEK och löper med en rörlig ränta om STIBOR 3 M + 3,40 procentenheter med slutligt förfallodatum i april 2019.
- För första gången sedan år 1668 inför Riksbanken negativ ränta.

MARS

- FastPartner väljer att räntesäkra ytterligare en del av låneportföljen och ingår ett tioårigt ränteswapavtal om 300 MSEK på nivån 0,93 procent. Efter räntesäkring är cirka 41 procent av bolagets låneportfölj räntesäkrad.
- Riksbanken sänker reporäntan från -0,10% till -0,25%.

Q2

APRIL

- Den 15 april tillträder FastPartner fastigheten Västerbotten 19 på Lidingö, vid brofästet. Fastigheten innehåller huvudsakligen butiker, kontor och bostäder. Butikerna ligger i en galleria och kan innefattas i FastPartners definition på närcentrum.

MAJ

- FastPartner avyttrar återköpta aktier för 61 MSEK motsvarande 122 kronor per aktie. Efter affären uppgår bolagets innehav av återköpta aktier till 111 212 stycken.

JUNI

- FastPartner spurtar inför sommarlovet. Emitterar obligationer om 150 MSEK, förvärvar sex fastigheter i Norrköping, fem i Stockholm med omnejd och en i Göteborg. Fastighetsbeståndet ökade sammanlagt med 45 600 kvm genom månadens fastighetsförvärv.

Nyckeltal

	2015	2014	2013
Resultat, kr/stamaktie	21,88	8,05	4,48
Utdelning, kr/stamaktie	3,75 ¹⁾	3,50	3,10
Eget kapital, kr/stamaktie	80,5	61,6	55,5
Soliditet, %	27,1	26,0	29,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,7	2,5
Driftnetto, %	6,3	6,9	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	12,6	7,1	5,8
Avkastning på eget kapital, %	31,8	14,9	10,3

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2016 års vinstdisposition

Finansiella mål

Det senaste målet om att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK vid utgången av år 2016 uppnåddes. Vid 2016 års ingång har FastPartner ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 615 MSEK.

FastPartner har valt att avvakta med en ny målformulering avseende förvaltningsresultatet tills dess att bolaget kommunicerar sin delårsrapport för första kvartalet 2016 den 28 april 2016 på grund av osäkerheten kring många av de omvärldsfaktorer som just nu påverkar affärsklimatet.

Resultat

Årets resultat uppgick till 1 206,7 (463,0) MSEK. Detta ger ett resultat per stamaktie om 21,88 (8,05) kronor för 2015. Resultatförbättringen beror främst på högre driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt högre realiserade värdeförändringar som motverkats av högre finansiella kostnader och högre skatt.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 3,75 (3,50) kronor per stamaktie för 2015. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 80,5 (61,6) kronor per stamaktie vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgick till 27,1 (26,0) procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 (2,7) ggr. FastPartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider.

Driftnetto

Driftnettot för år 2015 uppgick till 6,3 (6,9) procent.

Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgick för året till 12,6 (7,1) procent. Ökningen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto och högre realiserade värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital

För 2015 uppgick avkastningen på eget kapital till 31,8 (14,9) procent.

Q3

JULI

- Kuggarna skingras i sol, vind och vatten för att kunna återvända med förnyade krafter. Redan den 27 juli tecknades ett avtal med friskvårdsföretaget Må Bättre i Gävle. Lokalen omfattar 1 700 kvm.
- Riksbanken sänker reporäntan till -0,35%.

AUGUSTI

- Den 24 augusti fick 24 stycken ensamkommande pojkar träna fotboll på Friends Arena och därefter få en guidad tur i arenan. Allt detta under FastPartners värdskap. "FastPartners insatser kommer direkt ha en påverkan på många ungas väg från utanförskap till samhörighet" säger Johan Oljeqvist, VD för Fryshuset.

SEPTEMBER

- FastPartner emitterar ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 300 MSEK på den svenska marknaden. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,5 procentenheter.

Q4

OKTOBER

- FastPartner tecknar ett sjuårigt avtal med Lindex för en butik på 770 kvm med etablering i Märsta Centrum. Under hösten påbörjas utbyggnaden av centrumet med 20 000 kvm och efterfrågan är stor på lokaler i det "nya" Märsta Centrum.

NOVEMBER

- FastPartner förvärvar elva fastigheter i Stockholm. Sammantagen uthyrningsbar area omfattar 89 000 kvm. Det årliga hyresvärdet uppgår till 136 MSEK. Vid förvärvet har fastigheterna en årlig ekonomisk vakans på cirka 42 MSEK. Köpeskillingen uppgick till cirka 9 300 kronor per kvm. FastPartner förvärvar också en fastighet på 16 000 kvm i Göteborg.

DECEMBER

- FastPartner avyttrar fastigheten Bulten 7 i Danderyd och fastigheten Huven 3 i Ronneby med en sammanlagd reavinst på 13 MSEK.

FastPartner på 180 sekunder

Affärsidé

FastPartners affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Hyresgästen ska inte vara en motpart utan en medarbetare.

Mission

FastPartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentlig sektor. Allt för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

Långsiktighet

- Långsiktighetens garant är lönsamhetens uthållighet.
- Fastighetsbranschen är långsiktig till sin natur. Fastigheterna överlever för det mesta sina förvaltare.
- Nya krav som nya tider kräver ska tillgodoses.
- Utbildningsbehov hos varje anställd ska regelbundet utvärderas.

Engagemang

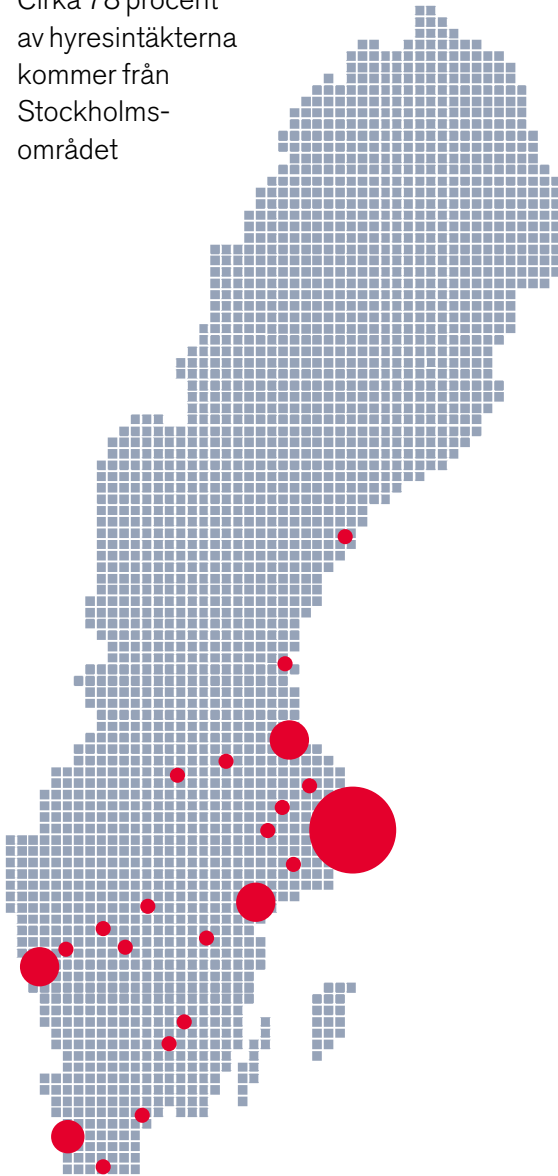
- Entusiastiska medarbetare gör resan till målet lättare.
- Lokala förvaltningskontor och ett nätverk av pålitliga leverantörer stärker relationen mellan hyresvärd och hyresgäst.
- Hyresvärd och hyresgäst utvecklar tillsammans fastigheterna.
- Fast anställda uthyrare skapar trygghet för presumtiva hyresgäster.

Snabbhet

- Stora beslut får ta tid, andra beslut ska fattas snabbt.
- Snabba beslut sparar tid och pengar samt skapar kundnöjdhet.
- Delegering av beslut till den som har största kunskapen höjer servicenivån.

Här finns vi

Cirka 78 procent
av hyresintäkterna
kommer från
Stockholms-
området



Sundsvall

Söderhamn

Gävle

Hedemora

Ludvika

Uppsala

Stockholm

Enköping

Eskilstuna

Södertälje

Norrköping

Tibro

Åtvidaberg

Ulricehamn

Göteborg

Alvesta

Växjö

Strängnäs

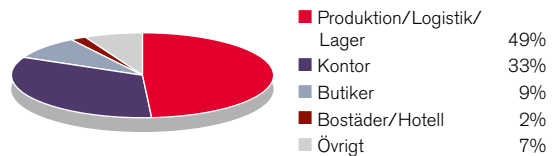
Alingsås

Sölvesborg

Malmö

Ystad

Ytfordelning koncernen



1 135,0 MSEK

Hyresintäkter

15 465,5 MSEK

Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet per 2015-12-31

Koncernen	2015	2014	2013	2012	2011
Marknadsvärde vid årets slut, MSEK	15 465,5	12 046,0	9 563,1	7 834	5 990,3
Hyresintäkter, MSEK	1 135,0	920,8	765,9	639,3	464,7
Driftnetto, MSEK	771,0	610,6	496,3	392,5	294,5
Uthyrningsgrad, %	88,8	88,6	87,7	89,8	88,7
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 386,9	1 202,6	1 067,3	894,4	648,5

VD HAR ORDET



Vision, Mission och Prestation

Årsredovisningen 2015 bär spår av rubricerade värdeord som är vägledande för FastPartner. Visionen och missionen framgår av texterna och prestationen återfinns i siffermaterialet.

Tvåtusenfemton var ett fantastiskt bra år för de allra flesta fastighetsbolagen på börsen, så även för FastPartner. Många av de faktorer som påverkade bolagets resultat 2015 ser ut att gälla även för 2016. Omvärldsfaktorer har alltid fått utrymme i mina VD-ord och ingen kan förneka att det idag finns orosmoln på himlen. Samtidigt har centralbankernas insatser som gjorts och antagligen kommer att göras för att stimulera och stötta den globala ekonomin varit av sådan dignitet att det finns hopp om framtiden. Globaliseringen har medfört att alla enskilda länders ekonomier är sammankopplade och beroende av varandra vilket gör att dessa åtgärder får konsekvenser för svensk ekonomi.

"Det finns anledning att oroa sig för demokratin i Sverige och företagen har en jätteuppgift" säger den ansvarige för 2014 års demokratiutredning och framhåller vikten av att fler inom näringslivet engagerar sig i demokratifrågor. Längre ned i texten finner ni att jag delar hans uppfattning, men innan dess får ni ta del av mina tankar om FastPartners verksamhet under år 2015 men också några tankar om framtiden.

För att börja med aktien så har den under året stigit med 40 procent och börsåret slutade med all time high på 152 kronor. Kursstegringen blev en av de bästa bland fastighetsaktierna på börsen. En av anledningarna till kursutvecklingen var bolagets goda intjäningsförmåga. Det uppsatta målet att nå ett rullande förvaltningsresultat på 600 MSEK vid slutet av 2015 uppfylldes och blev 615 MSEK, motsvarande mål för 2014 var 400 MSEK. Med hänsyn till omvärldsfaktorerna kommer FastPartner först i samband med att bolaget kommunicerar sin delårsrapport för första kvartalet 2016 den 28 april 2016 ange en målformulering för förvaltningsresultatet framöver.

Bolaget är välorganiserat och den utökade bemanningen som expansionen medfört har snabbt börjat leverera. Uthyrningssidan har uppgraderats med hänsyn till ökningen av antal objekt som vi nu kan erbjuda marknaden. Långsiktighet och kassaflöden fortsätter att vara våra ledstjärnor. Långsiktighetens garant är goda kassaflöden. Liksom förra året får jag även i år vara ganska ödmjuk över min egen insats när det gäller bolagets resultat. Det är framförallt

de faktiska omständigheterna som till exempel ränta och Stockholmsområdets snabba expansion med efterföljande heta hyresmarknad som gjort grovjobbet. Sedan slutet på 2014 och under 2015 har vi förvärvat vakanser till ett hyresvärde på cirka 65 MSEK. Förekomsten av vakanser i en fastighet sänker fastighetens pris vilket visade sig i de senaste förvärven. Nu gäller det att hyra ut vakanserna och därmed uppnå syftet att både få en rabatterad köpeskilling och ökade hyresintäkter tack vare vakanserna. Sådana förvärv är utmanande inte bara för mig som VD utan också för organisationen. I kalkylen ingår fastigheternas läge, kvalitet och den stora efterfrågan på kommersiella lokaler i Stockholm. Under tiden drabbas inte kassaflödena negativt då avkastningen inklusive vakanserna ligger inom den nivå som FastPartner villkorat för sina fastighetsförvärv. Det gäller här som för alla andra fastigheter att först och främst kunna behålla sina redan befintliga hyresgäster.

Finansiering

I mitt arbete som VD är finansieringen den del av arbetet som upptar det mesta av min tid. En av anledningarna till detta är att jag anser att finansieringen är den viktigaste komponenten i en fastighetsaffär. Under större delen av 2015 har utbudet av olika finansiella lösningar varit stort vilket skapat möjligheter att reducera kapital- och ränterisken. 2014 ansåg jag att det var lämpligt att försäkra sig mot framtida räntehöjningar. Denna uppfattning kom att gälla även under 2015. Detta har bland annat inneburit att FastPartner under 2015 varit aktiva på swapmarknaden. FastPartner har under 2015 emitterat obligationslån om 950 MSEK. Härutöver har också nya banklån i samband med nyförvärv upptagits samt förfallna lån omsatts. Numera täcker swapavtal 36 procent av vår lånestock. Löptiderna för swaparna varierar mellan 5 och 30 år. Ett nytt inslag i swapkalkylerna är att den negativa räntan, som i skrivandets stund uppgår till 0,5 procent, blir en ökad kostnad fullt ut via det så kallade negativa benet. FastPartner kan i framtiden klara mycket stora räntehöjningar med bibehållen hög ränteteckningsgrad. De två senaste åren har vårt arbete med finansiering också tagit sikte på att klara en framtida situation med en mycket mer begränsad tillgång till lånekapital.



Även om insatser relaterade till samhällsansvar och liknande inte alltid kan räknas i kronor och ören så kommer totalt sett våra kassaflöden påverkas positivt av de satsningar vi i framtiden kommer att göra inom området.

Redan under andra halvåret 2015 har en sådan situation inträffat. Detta gäller bland annat nya finansieringar med företagsobligationer och preferensaktier vilka nästan försvunnit från marknaden under slutet av 2015 och början av 2016. Tillgången till banklån är god men där utgör inte sällan villkoren ett hinder. Per 2015-12-31 uppgår bolagets genomsnittliga kapitalbindning till 3,3 år. Justerat för den korta delen av låneportföljen som förfaller under 2016 är motsvarande siffra 6,3 år. Tio procent av låneportföljen är bunden på 20 år.

Finansiella och geopolitiska risker

Världsekonomin är fortfarande helt beroende av de fem stora centralbankernas agerande vilka fortsatt att tillföra likviditet. Detta dock med ett viktigt undantag för Federal Reserve som avslutade sina QE-program i slutet av 2014. Detta har skapat en ansträngd likviditetssituation framförallt på marknaden för Corporate Bonds vilken dessutom drabbats av ett stort antal defaults framför allt på obligationer i olja, gas och råvarusektorn.

Möjligheten att hämta riskkapital via obligationsmarknaden är mycket begränsad vilket skapat problem för de amerikanska "shadow banks", vilka står för huvuddelen av amerikanska billån och konsumtionskrediter och som tidigare kunnat emittera obegränsade belopp på obligationsmarknaden.

Detta innebär en kraftig inbromsning i amerikansk konsumtion med en efterföljande recession som följd. Detta kan komma att tvinga FED att initiera ett nytt program för tillgångsköp. Samtidigt är förväntningarna stora på att ECB vid mötet den 10 mars 2016 ska komma med ordentligt utvidgade kvantitativa lättnader i kombination med ytterligare åtgärder av stimulerande karaktär.

Om detta inte inträffar kan vi snabbt stå inför en situation med kraftigt försämrad likviditet, fallande börser och oroliga finansmarknader samt en eventuellt ny uppseglande finanskris. Det internationella skeendet kan komma att påverka den svenska marknaden för företagsobligationer negativt, med ett mycket svagt intresse framför allt i high yield segmentet.

Hållbarheten

En ny lag för hållbarhet, tillkommen på initiativ av EU, träder i kraft den 1 juli 2016. Lagen har sitt berättigande och ligger väl i tiden med det globala ansvarstagandet. FastPartner är i högsta grad ett företag som i sin dagliga verksamhet måste tänka hållbarhet. Jag anser att vi i organisationen väl har implementerat hållbarhetsaspekten i våra beslutsprocesser. Min bedömning är att våra insatser har varit omfattande, noggranna och väl genomtänkta. Jag ser inte annat än att dessa investeringar långsiktigt har varit lönsamma både ur ekonomisk synpunkt och för den samhälleliga nyttan. Ta alla investeringar under de senaste 20 åren där oljepannor blivit

bergvärmepumpar eller fjärrvärme, där renoveringar genererat hyreshöjningar, där industrimark blivit bostadsområden etcetera etcetera. Även om insatser relaterade till samhällsansvar och liknande inte alltid kan räknas i kronor och ören så kommer totalt sett våra kassaflöden påverkas positivt av de satsningar vi i framtiden kommer att göra inom området. Som exempel på samhällsansvar kan våra förvärv av stadsdelscentrum i bland annat Tensta och Rinkeby nämnas. Stockholms stad sålde centrumen och den affären ledde senare till konkurs för köparen och en bank blev påtvingad ägare. Ingen köpare stod att finna och centrumen var på väg utför eftersom inga investeringar gjordes. Det skulle vara förmåtet av mig att påstå att FastPartner var den vite riddaren som till sist köpte centrumen, men nog tog FastPartner ett samhällsansvar som ingen annan ville ta. Genom att FastPartner gjorde en mycket bra affär fanns det utrymme för att investera åtskilliga miljoner i centrumen och väsentligt förbättra förutsättningarna för näringsidkarna och dess kunder. Läs gärna mer om våra insatser i Tensta och Rinkeby på sidan 43 i årsredovisningen. Att politikerna idag inte maktar med att lösa de kriminella problemen som finns är inte hållbart i längden.

Digitaliseringen

Jag är nog duktig på att räkna och väldigt intresserad av digitaliseringen. Det räcker ändå inte till för att ha de spetskunskaper som fordras. Den kompetensen finns på annat håll i bolaget nämligen hos FastPartners marknadschef Christopher Johansson som är teknologie doktor från KTH inom datalogi. På sidorna 14–17 kan ni läsa hans syn på digitaliseringen och dess framtid, bland annat om den fjärde industriella revolutionen där till och med brödrostarna kommer vara uppkopplade till nätet.

Christopher är dessutom den andra generationen Johansson i företaget.

Bostäder

På många ställen i denna årsredovisning kommer ni finna exempel på FastPartners intresse för att bygga och förvalta bostäder. Endast två procent av vårt fastighetsbestånds uthyrningsbara yta består idag av bostäder. Intresset för bostäder beror helt och hållet på de möjligheter som nuvarande bestånd erbjuder i form av industrimark och byggrätter. Industrimarken har genom redan gjorda och kommande detaljplaneändringar öppnat möjligheter för exploatering av attraktiva bostadsområden. "Långt ifrån" har plötsligt blivit "nära till", inte minst tack vare den spårbundna trafiken. Våra bostäder kommer att ligga vid tunnelbanestationer, pendeltågsstationer och stambanor eller utmed dessa spår. Som framgår klart av årsredovisningens omslag är våra lägen guld värda.

Regleringar, byggnormer och andra regelverk tillsammans med en statlig och kommunal byråkrati kännetecknas

av att små beslut inte decentraliseras och att handläggningstiderna blir så långa att de släcker ut spekulanternas intresse. Ett nyblivet föräldrapar som ska avvakta alla processer från avstyckning till inflyttning kan mycket väl ha hunnit bli far- och morföräldrar innan flyttlasset går. Boverkets byggnormer måste bättre anpassas till verkligheten. Enklare lösningar måste fram. Enkelheten behöver inte gå ut över säkerheten. Diskrepansen är för stor mellan vad regelverket föreskriver och konsumentens behov och plånbok. Målet ska vara tak över huvudet på ett bra, snabbt, säkert och väl genomtänkt sätt.

Avsaknaden av bostäder kan liknas vid ett svart hål inom byggsektorn. Detta hål måste inom fem år fyllas med 700 000 bostäder för att nå balans i tillgång och efterfrågan.

Vakanser, uthyrning och marknad

Vid årsskiftet hade FastPartner vakanser motsvarande ett hyresvärde på 150 MSEK vilket ger en ekonomisk vakansgrad på 11,2 procent. Själv ser jag våra vakanser som en stor tillgång i den heta marknad som råder när det gäller lokaler i Stockholmsområdet. När fastighetspriserna stiger på marknaden och det blir brist på fastigheter som uppnår FastPartners krav på avkastning är det investeringar i eget bestånd som gäller och då blir vakanser en viktig bricka i spelet. Detta gäller då befintliga och presumtiva hyresgästers krav vid större om- och nybyggnationer kräver evakueringar och omflyttningar.

Grunden för min optimism när det gäller uthyrning är Stockholms tillväxt, en av Europas snabbast växande städer, som skapar en mycket stark hyresmarknad för både lokaler och bostäder. Det är inte bara Stockholm som växer. Även städer som Göteborg, Gävle, Norrköping och Malmö, där FastPartner också är etablerade, visar på stabila hyresmarknader med stor efterfrågan.

FastPartner har satsat mycket på att höja uthyrningskapaciteten inte minst med hänsyn till den kraftiga expansion som bolaget har genomgått under senare år. FastPartner har ökat antalet fast anställda uthyrare från två till fem personer. Uthyrningen idag gäller inte bara personer och annonser utan nya dimensioner har tillkommit. Här liksom på alla andra områden är det digitaliseringen som förändrat förhållandena. Vi kan nu tack vare en laserskanner kombinerad med kamera bygga upp 3-dimensionella modeller av lokaler som man interaktivt kan vandra runt i. Webbplatsen har blivit navet i bolagets försäljningsarbete. Vår digitala marknadsföring kompletteras bland annat med strategisk positionering i tryckta medier där FastPartner regelbundet medverkar i fyra tidningar med annonsering. För större uthyrningar tar vi fram egna prospekt. Med en av kvällstidningarna har vi provat att i deras nätupplaga annonsera vår banner samtidigt som den visas för alla som med en dator eller mobil är uppkopplade inom ett visst närområde. Detta har skett till exempel i Bredängs centrum där vi har utvärderat funktionen. Informations- och storbildskärmar blir allt mer populära för att nå både presumtiva och befintliga hyresgäster.

Big Five

Världens fem mäktigaste centralbanker kan kallas för Big Five. Idag får nog dessa fem betraktas som vildare än deras namnar på Afrikas savanner. Här kommer en mycket summarisk sammanfattning hur det kunde bli så.

Kina var länge ett land med en ekonomi dominerad av jordbruk och relativt enkel verkstads- och tekoindustri. Strax före millennieskiftet beslutade regimen att genomföra en urbaniseringsprocess finansierad av den egna centralbanken som var väl rustad med sedelpressar. Detta innebar en fantastisk stimulans för den kinesiska ekonomin med mängder av nya jobb och en uppgradering av den inhemska industrin. Blomstrande handel, en kraftigt växande tjänstesektor, snabbt ökande konsumtion och höjd levnadsstandard blev resultatet. Uppsvinget förstärktes genom att landets halvstatliga banker, finansierade av centralbanken, beviljade mängder av investerings- och konsumtionskrediter till den arbetande befolkningen. Allt detta skapade en tillväxt av historiska mått. De dåliga krediterna, som självklart följer med en ohämmad utlåning, köps tillbaka av centralbanken till fullt värde för att därmed undvika alla uppkommande finansiella kriser.

Efter några år, då Kina hade blivit loket i världsekonomin, började övriga Big Five att pröva på Kinakonceptet i mer eller mindre sofistikerade former. Så småningom omförhandlades eller avskrevs lånen och uppkomna förluster förpassades upp i ett moln ungefär som när man lagrar data. Därefter fick "shadow banks" och andra nytillkomna finansiella intressenter, paketera om skulderna så att de kunde säljas som avkastningsbara tillgångar på den finansiella marknaden. Oftast måste många extra sedlar tryckas inför återresan från molnet till marknaden. Dessa processer fortgår och ökar konstant. Nu sitter alla fast i maskineriet och har egentligen inga andra lösningar när det kärvar än att fylla på likviditeten med nytryckta pengar för att hålla konsumenterna under armarna. Kanske visar det sig att någon form av perpetuum mobile äntligen är uppfunnen eller också får vi hoppas att något annat mirakel inträffar. Sker inte så och centralbankernas insatser misslyckas tror jag risken är stor att solen kommer att gå ned för sista gången över Afrikas savanner.

Demokrati

Demokrati är en jobbig process som varje medborgare med goda argument måste delta i för att vinna majoritet för sina synpunkter. Alltför många politiker i Sverige tycks ha en benägenhet att tänja på demokratins spelregler. Det är inte demokrati att försöka skapa kringelkrokar för att korrigera valresultat och decimera riksdagens maktposition. Det strider helt mot demokratins tankar att överlämna makten till kriminella gäng i några av Sveriges förorter.

Stockholm i mars 2016

Sven-Olof Johansson

Väl förankrat fundament

Fastighetsbeståndet, Finansieringen, Kassaflödet och Organisationen är de fyra beståndsdelarna i det fundament varifrån bolagets strategier framförallt tas fram. En beskrivning av dessa källor underlättar för läsaren att utvärdera nedanstående strategier som fastställts av styrelsen.

Fastighetsbeståndet

FastPartner är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq-börsens Stockholms huvudlista, på den så kallade Midcap-listan (tidigare O-listan) sedan 1994. FastPartner äger, förvaltar och utvecklar 195 stycken egna fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet på cirka 1 387 000 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, i Frihamnen, ligger den välkända Nasdaqfastigheten. Sju stadsdelscentrum inom Stockholmsregionen ingår också i beståndet. Fyra av dessa ligger i direkt anslutning till tunnelbanestationer och övriga tre med järnvägsstationer i direkt anslutning till våra stadsdelscentrum. Samtliga centrum har även en väl utbyggd busstrafik med täta avgångar. FastPartner är också väl etablerat invid flygplatserna Arlanda och Bromma.

Vidare prioriteras 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 logistikplatser ute i landet.

Koncentrationen till Stockholm har varit en medveten satsning sedan många år. Flera större fastigheter förvärvades innan "Stockholmshyphen" slog till. Dessa fastigheter låg då långt utanför stan men har genom Stockholms expansion

i dag blivit närförorter. Därmed blev också vissa fastigheter attraktiva för bostadsbebyggelse med en väsentlig värdetillväxt som följd. FastPartners bostadsbestånd utgör idag två procent av fastighetsbeståndets uthyrningsbara area. Med hänsyn till den stora efterfrågan på bostäder och att bolaget i framtiden kan konvertera kommersiella fastigheter till bostäder kommer procentsatsen med säkerhet öka i framtiden.

Finansieringen

En lyckad fastighetsaffär kan bero på många omständigheter som var för sig kan vara svåra att analysera. En sak är dock säker, att finns inte en väl genomtänkt och långsiktigt hållbar finansiering så blir det aldrig någon lyckad affär. Hellre fel pris än dålig finansiering är ett annat sätt att beskriva finansieringens dignitet.

De senaste åren har finansieringen för fastighetsbolagen blivit mer mångfacetterade och sofistikerade. Swapar, företagsobligationslån, preferensaktier och liknande utbud används flitigt. Bankerna är inte längre ensamma på marknaden och konkurrens leder till lägre priser för konsumenten det vill säga i detta fall låntagarna. Att säkerställa finansieringen långsiktigt kan vara av stor betydelse då plötsligt förändrade omvärldsfaktorer kan slå direkt och negativt mot kortfristiga finansieringar.

FastPartner följer finansmarknaden på daglig basis för att stämna av villkorsförändringar och andra rörelser i marknaderna som kan ge indikationer på vad som komma skall. Det som händer i USA händer också senare i Sverige är VD:s käpphäst som minskar hans tid framför kristallkulan. De senaste tio åren har FastPartners analyser om ränteutvecklingen gått stick i stäv mot många erkända ränteeexperters råd. Detta har varit till stor nytta för FastPartners kassaflöden vilka gjort att FastPartner numera kan stoltsera med att vara ett av de fastighetsbolag som har lägst genomsnittsränta på sina lån.

Kassaflödet

FastPartners kassaflöden befinner sig i en ständigt pågående utvärderingsprocess. Det är ett osvikligt sätt att få reda på bolagets status. Uppkomna avvikelser spåras snabbt och

” En lyckad fastighetsaffär kan bero på många omständigheter som var för sig kan vara svåra att analysera. En sak är dock säker att finns inte en väl genomtänkt och långsiktigt hållbar finansiering så blir det aldrig någon lyckad affär.

snabba åtgärder kan sättas in med kostnadsbesparingar som belöning. Vakanser är inget bra för kassaflödet. Innehåller en nyförvärvad fastighet vakanser, och priset reducerats med hyresvärdet av vakanserna har köparen möjligt att göra en strålande affär. Allt under förutsättning att köparen lyckas hyra ut vakanserna. Möjligheten är stor om lokalerna är av hög kvalitet, läget bra och hyresmarknaden het. Kassaflödena blir extra bra då vakansuthyrning inte för med sig några ökade kostnader.

Mot bakgrund av detta får FastPartners förvärv i slutet på 2014 och 2015 ses. Då förvärvades fastigheter med vakanser på 20–30 procent av total uthyrningsbar yta. Större delen av vakanserna uppfyller ovan angivna kriterier för uthyrning. Dessa fastigheter med sina vakanser ger ändå en avkastning inom ramen för FastPartners förvärvsnormer. Självklart blir dessa vakanser en utmaning för våra uthyrningsansvariga, men strålande affärer görs sällan utan att utmaningarna är stora.

2015 har våra kassaflöden bidragit till ett förvaltningsresultat på 525 MSEK. Vid ingången av år 2016 uppgår FastPartners rullande förvaltningsresultat för år 2016 till 615 MSEK vilket överstiger det tidigare uppställda målet med 15 MSEK.

Organisationen

FastPartner har 14 kvinnliga medarbetare och 39 manliga. Genom FastPartners expansion från och med år 2012 till den 31 december 2015, har organisationen vuxit med i genomsnitt sex personer per år. De nyanställda har kommit till en organisation med många erfarna och kompetenta medarbetare. Under samma period har 92 fastigheter tillförts beståndet, med en sammantagen uthyrningsbar yta på cirka 740 000 kvm vilket utgör 53 procent av nuvarande fastighetsbestånd. Trots den snabba expansionen är organisationen 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 samtidigt som varje enskild medarbetare ges bäst möjligheter att utveckla sina talanger.

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

Strategi

FastPartners ekonomiska ställning gör det möjligt att kunna vara en långsiktig aktör inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Strategin innebär en inriktning på främst kommersiella fastigheter. Bostäder utgör två procent av nuvarande uthyrningsbar yta. FastPartners fastighetsbestånd genomgår nu en översyn för att fastställa vilka fastigheter, med och utan byggnader, som kan bli aktuella för konvertering till bostäder. Förberedelser både på styrelsenivå och inom organisationen pågår för att tillföra bolaget ytterligare kunskaper och erfarenhet inom bostadssektorn.

Förvaltningsstrategi

FastPartner har en långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. Inte minst inom IT måste nyheter ständigt utvärderas och uppdateringar ske av både material och kunskaper, allt för att förbättra både effektivitet och ekonomi. I förvaltningsstrategin ingår också att ta fram konkurrenskraftiga hyresavtal såväl vid teckning av nya hyresavtal som förlängning av befintliga hyresavtal. Sist men inte minst kan en lyckad strategi för uthyrningen av vakanserna visa att dessa varit en dold tillgång.

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 är en viktig del i FastPartners verksamhet.

Finansieringsstrategi

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs av en blandning av banklån från större svenska banker och emitterade obligationslån. 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.

Strategier med tydliga mål

Styrelsen och VD utvärderar fortlöpande bolagets strategier. Målen grundar sig bland annat på ingående analyser av marknaden, konkurrenssituation, optimala finansieringslösningar samt inte minst bibehållna starka kassaflöden.

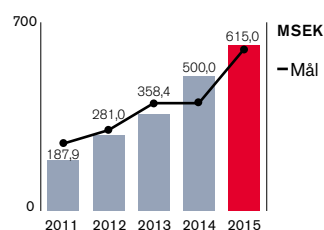
Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2015	Historisk måluppfyllelse
--------	----------------	---------------------	--------------------------

Förvaltningsresultat

Nytt mål ska antas den 28 april 2016.

FastPartner har valt att avvakta med en ny målformulering avseende förvaltningsresultatet till dess att bolaget kommunicerar sin delårsrapport för första kvartalet 2016 den 28 april 2016 på grund av osäkerheten kring många av de omvärldsfaktorer som just nu påverkar affärsklimatet.

Det rullande förvaltningsresultatet uppgick till cirka 615 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.

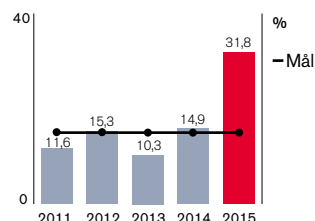


Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent.

15 %

Avkastningen på eget kapital uppgick till 31,8 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 16,8 procent per år.

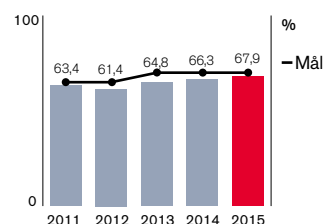


Överskottsgrad

Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 70 procent.

70 %

Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 67,9 procent.



Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2015	Historisk måluppfyllelse												
Räntetäckningsgrad	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. 2,0 ggr	Räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr. Räntetäckningsgraden ökade under året på grund av högre driftnetton och sjunkande ränta.	<table><tr><th>År</th><th>Räntetäckningsgrad (ggr)</th></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><tr><td>2015</td><td>3,1</td></tr></table> ggr — Mål	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	2011	2,5	2012	2,2	2013	2,5	2014	2,7	2015	3,1
År	Räntetäckningsgrad (ggr)														
2011	2,5														
2012	2,2														
2013	2,5														
2014	2,7														
2015	3,1														
Soliditet	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent. 25 %	Soliditeten uppgick till 27,1 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></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><tr><td>2015</td><td>27,1</td></tr></table> % — Mål	År	Soliditet (%)	2011	30,4	2012	28,7	2013	29,5	2014	26,0	2015	27,1
År	Soliditet (%)														
2011	30,4														
2012	28,7														
2013	29,5														
2014	26,0														
2015	27,1														
Utdelning	Utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. 1/3	Den föreslagna utdelningen om 3,75 kr/stamaktie uppgår till 38,1 procent av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelning (%)</th></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><tr><td>2015</td><td>38,1</td></tr></table> % — Mål	År	Utdelning (%)	2011	73,0	2012	69,7	2013	54,7	2014	50,0	2015	38,1
År	Utdelning (%)														
2011	73,0														
2012	69,7														
2013	54,7														
2014	50,0														
2015	38,1														

Ny tideräkning

Det gäller inte omställningen till vinter- eller sommartid utan det är fråga om den fjärde industriella revolutionen då allt blir sammankopplat och data finns i överflöd.

Vi står inför starten av en ny tideräkning, med tidpunkten då informationssingularitet inträffade som år noll. Kärt barn har många namn, ett annat och populärt begrepp för det jag kallar informationssingulariteten är digitaliseringen. Dock tycker jag att digitaliseringen är ett något missvisande begrepp. Digital elektronik har vi haft i över 50 år och digitaliseringen är en bättre beskrivning av det som kallas den tredje industriella revolutionen då elektronik gjorde sitt intåg i industrin. Det som nu händer är den fjärde industriella revolutionen då allt blir sammankopplat och data finns i ett överflöd. I en rapport från Cisco (Cisco VNI 2015) räknar man med att 2016 blir året då den samlade trafiken på Internet passerar 1 zettabytes, dvs 10^{21} bytes. Som jämförelse räknar man med att det finns i storleksordningen 10^{11} stjärnor i vintergatan och kanske 10^{23} i hela universum.

Tekniken för det som nu händer har funnits i över tjugo år. Forskare har länge resonerat och diskuterat det som kallas Internet-of-things, då alla elektroniska apparater, till och med brödrosten, blir uppkopplade mot nätet. Men det är först nu infrastrukturen som krävs för det börjar komma på plats, och det hänger givetvis samman med att det först nu börjar finnas en möjlighet att tjäna pengar. Ett viktigt delsteg för att få Internet-of-things som koncept att lyfta är att allt mer av databehandlingen har flyttat in i molnet. Det innebär att man gör sig fri från de begränsningar i beräkningskraft som finns i en mindre dator och man kan dra full nytta av all tillgänglig data i varje liten apparat som är ansluten till nätet. Som exempel kan, i teorin, en internetansluten brödrost skapa en prognos om hur vädret blir nästa vecka, en beräkning som tidigare krävde en superdator.

Exempel på hur denna nya teknik kan användas inom fastighetsbranschen är att uppvärmningen kan bli mer energieffektiv och ge en bättre kvalitet om dess styrsystem har tillgång till väderprognoser. En annan tänkbar tillämpning för Internet-of-things inom fastighetsbranschen är soptunor som signalerar när de är fulla och automatiskt beställer tömning. Då slipper man som idag att sopbilen kommer och tömmer halvfulla kärl.

Under 2015 har FastPartner inlett ett samarbete med Telia som syftar till att fiberansluta en majoritet av våra fastigheter. Allt fler av våra hyresgäster betraktar idag en fiberanslutning lika självklar som att det finns el och rinnande vatten i lokalen. Genom denna satsning säkerställer vi att våra lokaler utgör ett konkurrenskraftigt erbjudande.

Det som på allvar kommer att få Internet-of-things att lyfta är lanseringen av 5G. Telia planerar att tillsammans med Ericsson vara först ut i världen med denna teknik 2018 i Stockholm. Radiotekniken 5G innebär i korthet att man höjer överföringskapacitet, ökar antalet enheter som kan vara anslutna, möjliggör att man ansluter till flera basstationer samtidigt, samt att man minskar energiförbrukning i sändarenheterna. Dessa nya egenskaper spelar rakt in i konceptet med Internet-of-things som innebär att alla elektroniska apparater ska vara kopplade till nätet. Telia kommer initialt med stor sannolikhet placera dessa nya 5G-sändare där de har sin egna infrastruktur med fiber. Då kommer våra fastigheter att ligga bra till.

FastPartner har utlokaliserat delar av vår IT-miljö till molnet, bland annat vår hantering av e-post. Det är på rent affärsmässiga grunder, det är mycket billigare att köpa e-posttjänsten i molnet än att sköta och underhålla en egen server för e-post. Tjänsten i molnet skalar helt sömlöst för oss, växer vår organisation kan vi enkelt köpa mer processorkraft och lagringsutrymme ögonblickligen. Skulle vi haft en egen IT-miljö hade vi kanske behövt byta ut all hårdvara för att kunna göra motsvarande uppväxling. På köpet får vi en högre tillförlitlighet än vad vi skulle förmå att åstadkomma med servrar i egen regi.

På FastPartner har vi under 2015 rullat ut ett program där alla drifttekniker förses med pekplattor för att ha tillgång till nätet och dess tjänster. En allt större andel av våra fastigheter har driftdatorer vilka kan styras från ett webbgränssnitt tillgängligt via Internet. Pekplattorna möjliggör för våra drifttekniker att från var än helst kontrollera flöden och temperaturer i en fastighet, samt styra de samma.

Vi har sedan tidigare ett digitalt felhanteringssystem som slussar ut de felanmälningar som görs på våra fastigheter till



” Ett viktigt delsteg för att få Internet-of-things som koncept att lyfta är att allt mer av databehandlingen har flyttat in i molnet.

**Marknadschef
Christopher Johansson**



Hilton 2, Solna



Utvecklingen där Internet utgör den primära källan för nyheter och kommunikation ställer marknadsavdelningen på varje företag inför en utmaning; hur man ska lansera sig på nätet och vilka kanaler ska man satsa på. Helt klart är att om man inte är närvarande på nätet så finns man inte.

en tillgänglig tekniker. I detta system kan man bifoga bilder och videofilmer för att underlätta beskrivningen av problemet, något som vi under 2015 märkt att våra hyresgäster utnyttjar i allt högre grad.

Under 2015 har vi introducerat ett arkiv placerat i molnet med ritningar över vår fastigheter. Det innebär till exempel att våra drifttekniker omedelbart, på plats i en fastighet med sin pekplatta, har åtkomst till alla ritningar.

Världen snurrar allt snabbare

Teknikutvecklingen idag är snabb. Dock kan det vara så att det tar mer än ett decennium från det att en teknik finns tillgänglig till dess de ekonomiska förutsättningarna är de rätta för en bred användning. Att vara först ut med ny teknik innebär allt som oftast stora kostnader, till exempel Boo.com. Men att vara för sent ut med ny teknik kan innebära att man blir utslagen och inte har sin affär kvar, till exempel Kodak. Slutsatsen är att det som alltid är extremt viktigt med god timing i affärer. Ett företags ledning bör undvika fallgropen där man gör allt för långtgående extrapolationer av dagens situation och förlorar sin receptivitet för nya utvecklingstrender, till exempel Nokia. Företagsledningen ska uppmuntra organisationen till att vara entusiastisk till förändring och samtidigt vara lyhörd för hur den samma uppfattar företagets marknad. Det ligger i den mänskliga naturen att föredra det som är känt och betraktas som säkert mot det som är nytt och okänt. Ofta överskattas riskerna och utmaningarna i det som är nytt, men det är klart att förändring kräver mer arbete än att rulla på i gamla hjulspår. Att alltid vara redo för förändring kräver ett högt arbetstempo, men det är nödvändigt för att öka produktiviteten och göra företaget konkurrenskraftigt på en global marknad.

Under året har vi noterat ett markant ökat intresse för e-fakturer. Vi har därför gjort det möjligt för oss att ta emot e-fakturer under 2015. Under 2016 kommer vi också kunna erbjuda våra kunder möjligheten att få hyran aviserad med e-faktura. Både de ekonomiska och miljömässiga fördelarna är uppenbara. Gällande e-fakturer har vi valt strategin att inte vara först ut med att erbjuda detta, istället har vi inväntat att efterfrågan från våra kunder ska infinna sig så att vi maximerar avkastningen på vår investering.

Ibland kan det dock vara läge att leda teknikutvecklingen. I samband med att Microsoft lanserade sitt nya operativsystem, Windows 10, tog vi tillfället i akt. Microsoft erbjuder gratis uppgraderingar till det nya systemet. Tillsammans med vår IT-partner Excanto var vi snabbt ute och hade efter en dryg månad uppgraderat alla vår datorer på företaget till Windows 10. Det nya systemet erbjuder höjd säkerhet och förenklad och effektivare administration.

Under året har vi också uppgraderat ett antal andra av våra

programvaror till nya versioner samt implementerat ett nytt budget- och prognosystem. Allt för att säkerställa en hög produktivitet i vår organisation och möjliggöra en effektiv styrning av vår verksamhet.

Marknad

Utvecklingen där Internet utgör den primära källan för nyheter och kommunikation ställer marknadsavdelningen på varje företag inför en utmaning; hur ska man lansera sig på nätet och vilka kanaler ska man satsa på. Helt klart är att om man inte är närvarande på nätet så finns man inte. FastPartner har under de senaste två åren beslutat att vi aktivt, och kontinuerligt, ska arbeta med vår digitala närvaro. Det är viktigt att tillse att innehållet i det som publiceras på webben är aktuellt och korrekt. Arbetet publiceras på vår huvudsida fastpartner.se, som utgör navet av ihopkopplade webbplatser bland annat de för våra staddelscentrum; Märsta, Vallentuna, Hässelby, Rinkeby, Tensta och Bredäng. Vi har nyligen också lagt till vår första projekt-site, nyamarstacentrum.se som följer vår satsning i Märsta med bygget av ett nytt centrum. Framgent kommer familjen av webbsidor att fortsätta att växa, vilket bland annat kommer föra med sig att vi skjuter fram våra positioner i resultatlistorna på Google.

Den primära kanalen för att nå intressenter och potentiella kunder på Internet är givetvis genom sökmotorernas resultatlistor, men det finns som alla vet en rad andra plattformar att marknadsföra sig på, till exempel Twitter, Instagram, Facebook, LinkedIn samt köpt annonsutrymme på webbplatser med hög trafik. Facebook och LinkedIn är väldigt spännande plattformar som sätter turbo på människans inneboende drivkraft till socialt umgänge. Kretsen av personer som man kan ha ett ytligt utbyte av tankar, idéer och intressen med utökas radikalt genom dessa två kanaler. Facebook var från början en mötesplats för sociala kontakter av renodlat privat karaktär men har utvecklats till att bli en kanal för utbyte av professionella kontakter och marknadsföring. Fredrik Eklund, stjärnmäklaren bakom Eklund-Stockholm-New York, tillskriver Facebook som en av de mest effektiva marknadsföringskanalerna för det han säljer, lägenheter. LinkedIn fokuserar på att vara den primära kontaktytan för utbyte av professionella kontakter och en plats där arbetsgivare och tagare kan marknadsföra sig mot varandra. Vi har valt att aktivt medverka på LinkedIn då vi bedömer att vi maximerar nyttan per investerad resurs i denna kanal.

Som ett komplement till vår digitala marknadsföring har vi under 2015 strategiskt positionerat oss i tryckta medier. Vi medverkar nu regelbundet i fyra tidningar, City Mark, Dagens Industri, Lokal Guiden och Lokal Nytt. Primärt försöker vi driva vår uthyrning i de annonseringar vi kör i dessa tidningar, men som en positiv bieffekt stärker vi vårt varumärke.



Laserskanner kombinerad med kamera gör det möjligt att på någon timme bygga upp en komplett 3-dimensionell modell av en lokal som interaktivt går att vandra runt i.

Vi har också under året försökt att mer aktivt marknadsföra oss lokalt runt våra fastigheter med till exempel beachflaggor och vepor. Vi har märkt att det ofta är ett effektivt sätt att finna nya hyresgäster i ytterstadsområden.

För att på ett rättvisande sätt lyfta fram våra hyreslediga lokaler har vi tagit fram en ny mall för objektsbeskrivningar. Den finns tillgänglig för varje annonserad lokal på vår hemsida. För de större vakanserna har vi lagt ner mer arbete och tagit fram mer omfattande foldrar som med väl valda texter, bilder och ritningar beskriver dessa lokaler.

Det är viktigt, precis som jag inledningsvis beskrev, att hela tiden vara på tårna och sondera medielandskapet och bevaka nya trender. Vi har tillsammans med Aftonbladet provat att annonsera i deras nätupplaga av tidningen geografiskt lokalt runt Bredäng för vårt centrum. Det innebär att vår banner (digital annons) visades för alla som med en dator eller mobil var uppkopplad i närområdet kring Bredäng centrum. I och med att annonseringen är geografiskt begränsad kan Aftonbladet erbjuda bra priser, samma annonsplats i nätupplagan av tidningen kan de sälja till flera annonsörer på andra geografiska orter. Vi bedömer kanalen som intressant och passande för lokal handel.

En kanal för annonsering vi bedömer kommer att växa i framtiden är via informationsskärmar. Det blir allt vanligare att till exempel trapphusregister ersätts med en digitalskärm. På en sådan skärm blir det till exempel enkelt att byta namn på hyresgästerna vid behov. Men vi får också ett medium där vi kan informera hyresgäster om aktuella händelser i fastigheten och göra reklam för lokala erbjudanden. I Tensta centrum har vi monterat upp storbildsskärmar som vi säljer annonsplatser på, bland annat till annonsörer av samhällsinformation.

Video på hemsidor är något som kommer allt mer och som säljs in hårt av reklambolag. Rationalitet bakom det är att synen är det sinne som har högst bandbredd, dvs som kan ta emot mest information. Text och stillbilder är bra, men genom att använda rörliga bilder så maximerar man överföringen av sitt budskap genom denna sinneskanal. För att nå målet med en maximal informationsöverföring krävs mycket omsorg vid produktionen av filmen. Gör man inte det kan lika gärna traditionella stillbilder och text väljas. Vi bevakar detta media men har idag inte använt det i någon större omfattning.

Avslutningsvis vill jag berätta om en teknik som nu börjar komma starkt, laserskanner kombinerad med kamera. Denna apparat gör det möjligt att på någon timme bygga upp en komplett 3-dimensionell modell av en lokal som interaktivt går att vandra runt i. Genom att besöka lokalen virtuellt får man en mycket bättre förståelse för hur den är disponerad än genom att bara titta på bilder och ritningar. Tekniken har funnits i över tio år men först nu börjar priset bli attraktivt. Vi har provat den på fastigheterna Hilton 2 i Frösunda och Ladugårdsgärdet 1:48 i Frihamnen, länkar till 3D-modellerna finns på vår hemsida.

Statistik från året

Efterfrågan på lokaler att hyra har varit god under året. Mindre lager och distributionslokaler, mindre kontor och butikslokaler har haft en särskild stark efterfrågan i de lägen som våra fastigheter finns. Totalt har vi under året tecknat 352 hyreskontrakt i samband med nyuthyrning med en sammanlagd underliggande yta på 38 949 kvm.



Älvsjö Centrum, Stockholm

Räls oss ifrån ondo

Bilen är en nödvändighet och en källa till glädje för många. Bilismen är inte bara av godo utan har ett antal brister. Utsläppen gör bilen till en av de största miljöbovarna. Bilköer, otillräckligt med parkeringsplatser, olycksstatistiken och höga kostnader är några andra onda ting som förknippas med bilen. Med det finns botemedel som kan lindra problemen, nämligen rälsen.

Rälsen möjliggör transportlösningar som innebär stora miljövinster och möjliggör besparingar som minskar de onda tingen. Inte minst viktigt är detta för den pågående lavinartade urbaniseringen på jordklotet. I de större städerna utgör tunnelbanan och dess förgreningar aortan i trafikkomplexet.

Av Stockholms tunnelbanestationer domineras idag fem stycken av FastPartner genom ägandet av stadsdelscentrum vid fyra av dessa tunnelbanestationer. Den femte tunnelbanestationen, Östermalmstorg mitt i city, har sin ingång i FastPartners fastighet som också inrymmer varuhuset Åhléns med tre etage i fastigheten.

Stadsdelscentrumen är både handelsplatser med butiker men övervägande del är uthyrning av kontorslokaler och liknande, då främst till kommunala och statliga myndigheter.

Stockholm växer så det knakar. Nyetableringar i vad avser både bostäder och kommersiella lokaler sker förtroddesvis vid redan befintlig spårtrafik och helst i anslutning till tunnelbanan. Detta ger näst intill en garanti för att dessa centrum kommer att utvecklas på ett mycket positivt

sätt. FastPartners byggrätter i dessa centrum ger en delaktighet i framtida expansionsplaner. De stora bostads-satsningar som nu pågår i närheten av våra centrum med andra fastighetsägare än FastPartner, gynnar oss också genom ett ökat kundunderlag till våra centrum.

Vad som gäller tunnelbanestationernas stora betydelse av handels- och serviceetableringar gäller också för pendeltågsstationerna. Pendeltågen kan nästan ses som syskon till tunnelbanetågen. Tågstationerna Märsta, Vallentuna och Älvsjö där FastPartner äger de intilliggande centrumen uppvisar likartad utveckling som "våra" tunnelbanestationer.

Stadsdelscentrum mycket mer än ett köpcentrum

Stadsdelscentrum är av naturliga skäl inte lika bilberoende som ett köpcentrum. Bussar, T-bana och närboende står för den största delen av kundunderlaget även om tillgång till parkeringsplatser är viktig.

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

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 stadsdelscentrumets varuutbud i stor utsträckning utgörs av dagligvaror innebär också att efterfrågan på dessa varor inte är särskilt konjunkturkänslig.



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

Uthyrningsbar yta



Kontor	37%
Butiker	35%
Lager	5%
Bostäder	7%
Övrigt	16%

Hyresintäkter per centrum



Vallentuna	25%
Märsta	19%
Hässelby	12%
Rinkeby	11%
Tensta	10%
Bredäng	7%
Älvsjö	7%
Närcentrum	9%

164 000 kvm

Uthyrningsbar yta

Närcentrum

I FastPartners bestånd ingår fyra 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. Fyra fastigheter ägda av FastPartner kan betecknas som närcentrum; en på 12 000 kvadratmeter på Lidingö, en på 5 000 kvadratmeter i Åtvidaberg samt två fastigheter i Lerum på sammanlagt drygt 4 000 kvadratmeter kallad Gråbo Centrum.

Fem största hyresgästerna i centrumanläggningarna

Per 31 december 2015

Stockholms Stad	14 900 kvm
Stockholms Läns Landsting	12 900 kvm
Vallentuna kommun	12 000 kvm
Sigtuna kommun	7 800 kvm
Gym & 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 trivselsfaktorn för att få ett levande centrum med småstadskaraktär. Första etappen påbörjades i januari 2015 och räknas vara avslutad under 2016.

Tre största hyresgästerna i Vallentuna Centrum: Vallentuna kommun 12 000 kvm, Gym & Sim Vallentuna 6 700 kvm, ICA Sverige 3 300 kvm

Exempel övriga: Folketandvården, Stockholms Läns Landsting, Nordea, Swedbank, Coop

40 000 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 rusta upp centrumet i takt med det ökade kundunderlaget.

Tre största hyresgästerna i Bredäng Centrum: Stone Livs 2 500 kvm, Stockholms Stad 1 800 kvm, ICA Sverige 1 200 kvm

Exempel övriga: Stockholms Läns Landsting, Fitness24seven, Apoteket

13 000 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 7 800 kvm, Axfood 3 000 kvm, Sigtuna Friskola 1 300 kvm

Exempel övriga: Folketandvården, Systembolaget, Nordea, Handelsbanken, Swedbank

32 000 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 inviger i april 2016 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



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 fastställda tidplanen för upprustning av centrumen har följts. Lidl:s etablering i Rinkeby Centrum är en av kedjans största butiker i Sverige.

Tre största hyresgästerna i Rinkeby och Tensta Centrum: Stockholms Läns Landsting 3 200 kvm, Lidl Sverige 2 600 kvm, Stockholms Stad 2 000 kvm

Exempel övriga: Tensta Konsthall, Matrebellan, Forex, Livsticket

27 000 kvm



Älvsjö Centrum

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

Tre största hyresgästerna i Älvsjö Centrum: Stockholms Läns Landsting 2 900 kvm, Hotell Älvsjö 1 700 kvm, Aleris 800 kvm

Exempel övriga: PostNord Sverige, Fitness24seven, Handelsbanken, Apoteket

9 000 kvm

Förvärv och försäljningar 2015

Under 2015 har FastPartner förvärvat 27 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan har därmed ökat med 15,3 procent. Årets förvärvade fastigheter har ett hyresvärde om cirka 262 MSEK och de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 206 MSEK.

Tre fastighet har sålts under året. I oktober avyttrades del av mark från fastigheten Stansen 1 till ett gemensamt bolag med Besqab. Transaktionen innebar en värdeförändring om 25 MSEK. I december avyttrades fastigheten Huven 3 i Ronneby till ett pris som översteg senaste marknadsvärdering med 106 procent och fastigheten Bulten 7 i Stockholm till pris som översteg senaste marknadsvärdering med 68 procent.

Förvärv

Månad	Antal fastigheter	Ort	Yta	Årshyra
Januari	1	Stockholm	24 000 kvm	51 MSEK
April	1	Stockholm	12 000 kvm	18 MSEK
Maj	1	Vallentuna	0 kvm	0 MSEK
Juni	6	Norrköping	27 000 kvm	16 MSEK
Juli	5	Stockholm	10 000 kvm	12 MSEK
Juli	1	Göteborg	9 000 kvm	8 MSEK
November	1	Göteborg	16 000 kvm	7 MSEK
December	11	Stockholm	89 000 kvm	94 MSEK
Totalt	27		187 000 kvm	206 MSEK

206 MSEK
Total årshyra: 206,0 MSEK

Tre fastighetsförvärv under året

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 tillträdde den 20 januari 2015.

Norra Stockholm

Elva fastigheter belägna i Kista/Akalla, Sollentuna och Upplands Väsby förvärvades med en sammanlagd yta på 89 000 kvm. Förvärvet befäster FastPartners position i norra Stockholmsområdet och fastigheterna är belägna i attraktiva områden som till viss del kan konverteras till bostäder. Fastigheterna tillträdde den 8 december 2015.

Norrköping

Sex fastigheter i Norrköping förvärvades med en sammanlagd yta på 27 000 kvm. Med detta förvärv stärkte FastPartner sin närvaro i Norrköping och äger efter förvärvet 13 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 95 000 kvm. I Norrköping finns ett av Sveriges starkaste logistiklägen med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, båttransporter och södra stambanan. Fastigheterna tillträdde den 15 juni 2015.



Hyresgästerna kan också kallas medarbetare

FastPartners nära och givande samarbete med sina hyresgäster är så omfattande att epitetet medarbetare passar bra att använda trots att lön inte utgår. Genom att FastPartner i alla lägen försöker vara en bra och pålitlig hyresvärd har de externa "medarbetarna" tillika hyresgästerna ändå fått sin belöning.



Ladugårdsgärdet 1:48, Stockholm



Att betrakta en hyresgäst som medarbetare stärker den ömsesidiga lojaliteten.

**Fastighetschef
Svante Hedström**

1 386,9 tkvm

Uthyrningsbara yta uppgår till 1 386 903 kvm.

67,9 %

Överskottsgraden steg till 67,9 procent.

Fem största hyresgästerna



Vid utgången av år 2015 finns det 44 anställda i fastighetsförvaltningen att jämföra med 40 stycken vid årsskiftet 2014/2015. Ökningen beror på bolagets expansion. Fast anställd personal ger en stabilitet i företaget som kommer våra hyresgäster till del. Vår organisation ska vara så transparent som möjligt för hyresgästerna. Inte minst när det gäller vilka personer som har rätt att besluta. Bäst är att beslut fattas av personal som har en nära kontakt med hyresgästen. Det sparar både tid och pengar och ökar väsentligt servicegraden till hyresgästen. Självklart måste beslut och investeringar ligga inom fastställda ramar för beståndet. Fördelarna av att ha egna anställda med många års erfarenheter och kunskaper om det egna beståndet är uppenbara.

FastPartner arbetar aktivt med att utveckla fastigheternas kvalitet och effektivitet. Målet är att skapa bra avkastning och god värdetillväxt. I nära samarbete med hyresgästerna anpassas lokalerna till de eventuella förändrade förutsättningar som en hyresgäst har att ta hänsyn till.

Projekt kan indelas i till- och nybyggnationer, lokal- anpassningar, investeringar för att förbättra energi- och miljöprestanda. Genom utvecklingsprojekten får fastigheterna högre teknisk standard och skapar fler effektiva ytor. Våra hyresgäster erhåller bättre lokaler och FastPartner erhåller bättre avkastning.

Under 2015 har FastPartners projektportfölj ökat framförallt genom utnyttjande av byggrätter i eget bestånd. Härutöver tillkommer projekt som avser lokalanpassningar samt energi- och miljöåtgärder. I Kvarteret Stansen i Täby har FastPartner tillsammans med Besqab inlett byggnatio-

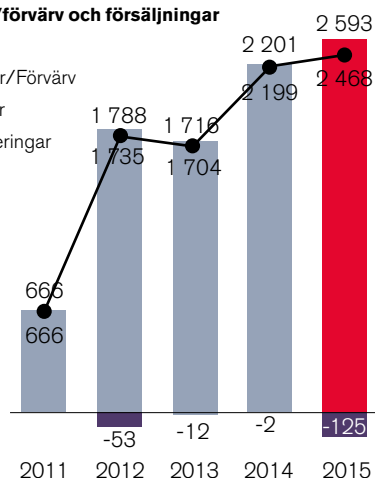
Investeringar/förvärv och försäljningar

MSEK

■ Investeringar/Förvärv

■ Försäljningar

— Nettoinvesteringar



nen av 168 bostadsrätter. Inflyttningen kommer att påbörjas vintern 2016-17. I Märsta pågår centrumbbyggnationen för fullt, bibliotek, konsthall och kulturskola är färdigställda. Nu byggs det för handel och kontor med tillhörande parkering. Här kommer ICA att öppna i november 2016. Utveckling i Märsta kommer att fortgå med butiker, kontor och bostäder.

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

Stockholms City

Med 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 kvm. 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. De mest eftertraktade framtida bostads-exponeringarna i när- och ytterområdena i Stockholm ligger utmed så kallad kommunal spårbunden trafik, där tunnelbanan är det mest eftertraktade och effektivaste färdssättet. FastPartners sju handelsplatser, de så kallade stadsdelscentrumen, ligger alla vid den eftertraktade spårbundna trafikens stationer. Fyra av dem avser tunnelbanestationer och de övriga tre pendeltågsstationer.

Kundunderlaget till centrumen ökar stadigt och skapar därmed värdetillväxt i FastPartners centrumfastigheter och även i bygggrätterna.

På sidorna 19–21 framgår mer ingående centrumens kommunikationsmöjligheter samt hur ytorna fördelas mellan olika verksamheter. Där framgår att butiksytor har mindre andel av de uthyrningsbara ytorna än vad 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.

Logistikfastigheter

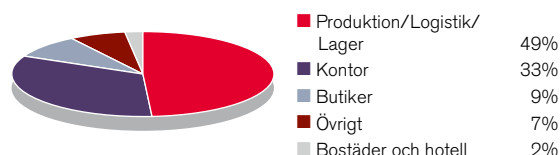
I våra fastigheter finns det många ytor som används för logistikändamål men då i anslutning till andra ytor som kontor, butiker, produktion med mera. FastPartner har vid förvärv satsat på ett antal större renodlade logistikfastigheter och då haft följande riktlinjer: Helst ska det vara få hyresgäster 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 dessa sina avtal.

FastPartners sex största logistikfastigheter ligger i Ulricehamn, Alingsås, Strängnäs, Alvesta, Tibro och Jordbro med en sammanlagd yta på 190 000 kvm och ett hyresvärde per år på cirka 85 MSEK. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och utvecklas över tid med våra hyresgäster.

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/lager och handel. 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 kombinationslokaler 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.

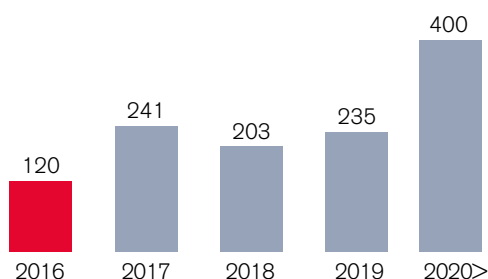
Ytor per lokaltyp



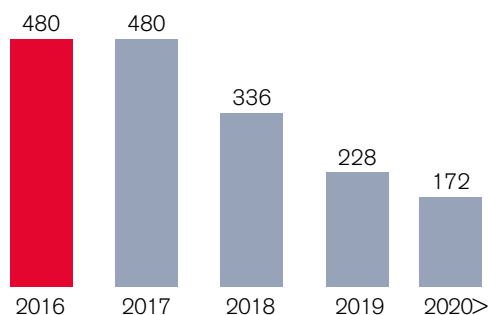
Nyckeltal

	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 135,0	818,4
Fastighetskostnader	-364,0	262,5
Driftnetto	771,0	555,9
Driftnetto, %	6,3	
Fastigheternas marknadsvärde	15 465,5	

Kontraktsförfallostruktur Kommersiella fastigheter Kontraktsvärde årshyra, MSEK



Kontraktsförfallostruktur Kommersiella fastigheter Antal kontrakt



Större nyinvesteringar

Ladugårdsgärdet 1:48 (Nasdaqfastigheten), Stockholm och Hilton 2 (Frösunda Port), Solna, tillträdde i december 2014 respektive januari 2015. Den 8 december 2015 tillträdde ett fastighetsbestånd om elva stycken fastigheter i Kista/Akalla, Sollentuna samt Upplands Väsby. Dessa tre förvärv omfattade sammanlagt cirka 151 000 kvm uthyrningsbar area.

Byggrätter

Inom fastighetsbeståndet finns idag drygt 200 000 kvm 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.

Investeringar i eget bestånd

Under 2015 har FastPartner investerat 364,5 (311,5) MSEK i eget bestånd.

Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt uppgick till 524,5 (383,5) MSEK eller 9,79 (7,22) kronor per stamaktie. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 1 135,0 (920,8) MSEK vilket är en ökning jämfört med föregående år om 214,2 MSEK, eller 23,3 procent. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna för år 2015 inkluderar hyror från fastigheter förvärvade under året och under andra halvåret 2014, samt färdigställda projekt. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar, har hyresintäkterna ökat

med 11,7 MSEK eller en procent. Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 364,0 (310,2) MSEK, dvs en kostnadsökning om 53,8 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 185 000 kvm större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 0,8 MSEK, eller 0,3 procent.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Per 2015-12-31 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 2015 till 15 465,5 (12 046,0) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 951,7 (283,6) MSEK.

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 värderings-tidpunkten. 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 6,3 (6,8) procent på verkligt kassaflöde.

1 135 26,3 %

Hyresintäkter 1 135,0 MSEK

FastPartner ökade driftnettot med 26,3 procent för året

Förvaltningsresultat per kvartal

	2015 Kvartal 4	2015 Kvartal 3	2015 Kvartal 2	2015 Kvartal 1	2014 Kvartal 4
Resultatutveckling per kvartal, MSEK					
Hyresintäkter mm	298,9	288,2	280,2	267,7	235,9
Fastighetskostnader	-102,4	-80,5	-81,0	-100,1	-83,7
Driftnetto	196,5	207,7	199,2	167,6	152,2
Överskottsgrad, %	65,7	72,1	71,1	62,6	64,5
Central administration	-6,7	-6,3	-7,2	-6,8	-6,5
Andel i intresseföretags resultat ¹⁾	10,3	-	-	-	-
Finansiella poster ²⁾	-56,1	-59,4	-57,8	-56,5	-49,9
Förvaltningsresultat	144,0	142,0	134,2	104,3	95,8
Värdeförändringar fastigheter	117,9	51,9	160,4	633,0	128,1
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar	261,9	193,9	294,6	737,3	223,9

¹⁾ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB och Centralparken Holding AB. I resultaträkningen ingår även resultatandel från Allenex men denna är exkluderad i förvaltningsresultatet då den ej avser fastighetsrörelsen.

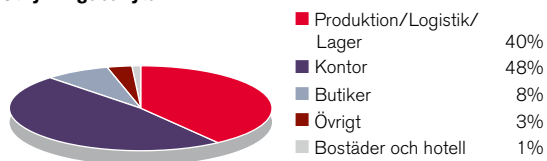
²⁾ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Region 1

**Håkan Bolinder,
Regionchef**



Uthyrningsbar yta



I regionen förvaltas fastigheter i Stockholms city, Solna, Sundbyberg, Lunda/Spånga, Järfälla samt stadsdelscentrumen i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby. Utanför Stockholmsregionen förvaltas sju fastigheter i södra Sverige belägna i Malmö, Växjö och Alvesta.

” Under 2016 fortsätter den spännande resan med bolagets fastigheter i regionen med utveckling och förädling av lokalbeståndet och för nyproduktion av bostäder.

Håkan Bolinder, Regionchef

Expansion tar mycket kraft men skapar också ny energi. Regionens uthyrningsbara yta ökade under 2015 med åtta procent att jämföra med 2014 då ökningen var cirka 30 procent.

2015 var ett år där vårt viktiga nätverksbyggande ytterligare förstärktes. Framförallt gäller det våra kontakter med de kommuner vi är fastighetsägare i. Tillgängligheten till och dialoger med beslutsfattarna inom kommunerna har de senaste åren stärkts allt mer.

Uthyrning med mera

Regionens uthyrningsgrad uppgår till cirka 84 procent. Hyresavtal (från cirka 400 kvm och uppåt) som tecknats under 2015 uppgår sammanlagt till cirka 6 000 kvm med ett hyresvärde på 10,3 MSEK. Uthyrningsgraden påverkas negativt av förvärvade vakanser som huvudsakligen vänder sig till hyresgäster med behov av stora kontor med bästa kvalitet. Marknaden finns men ledtiderna är relativt långa för större objekt. Även strukturella vakanser förekommer och några fastigheter i Bromsten utgör exempel på detta.

Under 2015 har två fastigheter om sammanlagt cirka 2 700 kvm med ett hyresvärde på 2,8 MSEK förvärvats, samtidigt som en fastighet på 738 kvm med ett hyresvärde på 0,3 MSEK avyttrats med en realisationsvinst på 1,7 MSEK.

Nettouthyrningen för 2015 uppgår till cirka 8 300 kvm.

Hyresmarknaden under 2015 har varit gynnsam och efterfrågan ser hittills lovande ut för 2016.



Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2015	
Nasdaq OMX	27 500 kvm
Stockholms Stad	14 300 kvm
Hewlett-Packard	12 200 kvm
DSV Road	10 300 kvm
Sportamore	9 100 kvm

Nyckeltal

Region 1	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	450,5	1 289,8
Fastighetskostnader	-145,0	415,1
Driftnetto	305,5	874,6
Driftnetto, %	5,7	
Fastigheternas marknadsvärde	6 147,5	

Bostadsutveckling

Gamla industritomter som tidigare låg långt ifrån Stockholms city blir nu bostadsområden nära Stockholms city. Stockholms stads exceptionella expansion de senaste årtiondena skapar nya oanade möjligheter. Fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Bromsten ingår numera i planläggningen för nya Bromstensstaden som fullt utbyggd kommer rymma cirka 2 000 nya bostäder. Arbetet med den nya detaljplanen för kv. Gunhild 5 och Gustav 1 påbörjades i januari 2015. FastPartners byggrätt uppgår till cirka 61 000 kvm ljus BTA fördelade på cirka 650 lägenheter varav det beräknas att 106 lägenheter ska upplåtas som bostadsrätter. Även lokaler om cirka 3 000 kvm planeras, varav en förskola på cirka 1 500 kvm samt även cirka 320 parkeringsplatser och cirka 1 600 cykelparkeringar. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2017. Efter förberedande markarbeten kan byggstart ske i början av 2018 med en första inflyttning under 2020. Med hänsyn till att FastPartner redan har ett antal fastigheter som är lämpliga för konvertering till bostäder blir Bromstensstaden ett pilotprojekt för bolagets fortsatta utveckling av större bostadsbestånd.

Fastigheter i Stockholms City

På adress Östermalmstorg 1 ligger Krejaren 2 om 8 600 kvm med Ähléns som största hyresgäst. Luntmakargatan 22–34 är adressen till fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 som ligger intill varandra med en sammanlagd yta om 7 000 kvm. Fastigheterna är fullt uthyrda.

Stadsdelscentrum

Region 1 förvaltar tre av FastPartners sju stadsdelscentrum, nämligen Hässelby Gård, Rinkeby och Tensta, se sidorna 19–21.

Hässelby Gårds Centrum

I april 2016 invigs nya ICA:s Supermarket i centrumet. Med 2 400 kvm kommer denna butik att locka många nya kunder. I centrumet finns också en av Stockholms största vårdcentraler, Vällingby-Hässelby Stadsdelsförvaltning, Systembolaget och Handelsbanken. Därutöver tillkommer ett antal mindre butiker och även funktionella kontors- och kulturlokaler. Alla ger sitt bidrag till att skapa ett serviceutbud av hög klass.

Tensta och Rinkeby Centrum

Sedan i slutet av 2011 har FastPartner ägt dessa centrum och stort arbete har lagts ned på att skapa nya och bättre förutsättningar för våra hyresgäster med butiker och andra kommersiella lokaler. Nybyggnation, ombyggnationer, omflyttning av hyresgäster, anpassningar, uppräfskning, information, samråd, anställning av ungdomar. Listan kan göras lång över FastPartners insatser i dessa två centrum. Allt arbete har satt det nya Rinkeby Centrum på kartan. Under 2015 nominerades Rinkeby Centrum av Nordic Councils of Shopping Center till ett av Sveriges bästa köpcentrum.

FastPartners insatser har lett till många nya hyresgäster i de båda centrumen, bland annat finns nu Lidl etablerat i båda centrumen. Butiken i Rinkeby är en av Lidl's största butiker i Sverige. I stort sett har FastPartner inga vakanser varken i Tensta eller Rinkeby.

Lunda Företagsområde

Under året har Trafikverket tecknat ett femårigt hyresavtal om cirka 1 500 kvm kontor som ska utgöra projektkontor för Trafikverkets byggande av Förbifart Stockholm. År 2016 har börjat starkt och långt gångna förhandlingar förs nu med flera tilltänkta hyresgäster i flera fastigheter i området.

Fastigheter med extra potential

Två större fastigheter i regionen bör särskilt uppmärksammas för sina goda framtidsutsikter. Den ena är Nasdaqfastigheten om cirka 38 000 kvm vid Gärdet och Norra Djurgårdsstaden, vilket är ett av Europas största stadsutvecklingsområden och centralt beläget endast tre kilometer från Stureplan. 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser planeras. Byggandet började 2012 och planeras vara färdigt 2025. I denna nya stadsdel kommer Nasdaqfastigheten med sin storlek och läge skapa stora möjligheter för FastPartner att bli en av de tongivande fastighetsägarna i området.

Den andra fastigheten är Hilton 2 vid Frösunda Port i Solna som ligger vid E4:ans norra infart till Stockholms City. Fastigheten ligger strategiskt vid E4:an och med gångavstånd till den närliggande nya Arenastaden. Ett suveränt läge med bra kommunikationer och närhet till det mesta som händer av intresse i huvudstaden med omnejd. Fastigheten tillträdde i januari 2015.

Region 2

Johan Böckert,
Regionchef

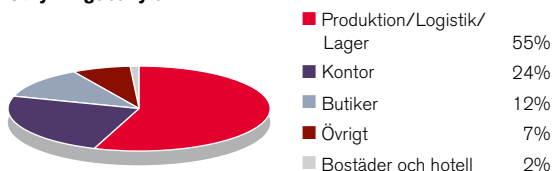


I regionen förvaltas fastigheter i Västberga, Bromma, Täby samt på Lidingö. Utanför Stockholmsregionen förvaltas fastigheter belägna i Norrköping, Åtvidaberg, Strängnäs, Eskilstuna och Enköping.

”Min stora utmaning 2016 är att utöka regionens byggrätter inom Stockholmsområdet som nu blivit aktuella för detaljplaneändringar.

Johan Böckert, Regionchef

Uthyrningsbar yta



Hyresmarknaden har varit het under 2015 och regionens fastighetsbestånd hävdar sig väl i konkurrensen. Den fastställda strategin att huvudsakligen vara verksamma inom Stockholmsregionen underlättar arbetet. Men även våra etableringar utanför Stockholm har haft ett bra år 2015. Exempelvis kan nämnas Norrköping där vi expanderat vårt fastighetsbestånd, se nedan.

Regionens fastighetsbestånd omfattar även större logistikfastigheter och med den högkonjunktur som nu råder ökar efterfrågan på denna typ av fastigheter. De flesta av våra större logistikfastigheter ligger utanför Stockholmsområdet då trafikintensiva lastbilstransporter i möjligaste mån tar omvägar kring storstäder.

Regionens större etableringar i Stockholmsregionen

I Västberga finns en uthyrningsbar area i fem fastigheter på sammanlagt 64 000 kvm varav Sandviks hyr drygt 38 000 kvm. Sandviks expansion i Västberga speglar Stockholms genomgripande förändring och expansion. Där det tidigare låg industrimark ligger numera bland annat Sandviks forskningscentrum. Hyresförhållandet mellan Sandvik och FastPartner kan också tjäna som ett bra exempel på vad ett konstruktivt samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst kan leda till. Utvecklingen av Sandviks lokaler i Västberga befinner sig i en ständigt pågående process.

Dalénum, AGA, Lidingö

I december 2013 förvärvades fastighetskomplexet Dalénum på Lidingö med en uthyrningsbar area om 23 000 kvm varav 8 000 kvm avser AGA:s huvudkontor. Dalénum och området kring Dalénum utvecklas nu i snabb takt till att bli en mix av bostäder och kommersiella lokaler. Under nästan hela 2015 har pågående byggnationer med Norra Länken och Lidingöbanan haft en negativ effekt på tillgängligheten och på hyresmarknaden. Norra länkens invigning och Lidingöbanans utökade kapacitet i slutet av 2015 skapade en bättre trafiksituation och ett ökat intresse på hyresmarknaden. Under 2015 etablerade sig nio mindre företag med sina verksamheter i fastigheten genom att teckna hyresavtal med FastPartner. "Gå i kluster" har blivit en ny företeelse att hantera för oss som hyresvärd. Dalénum är en av Lidingö stads mest kända byggnader inte bara för storleken, den egna stationen vid Lidingöbanan utan också för sitt sjönära läge. Fastigheten utgör dessutom navet i hela Dalénum-

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2015	
Sandvik	38 200 kvm
Mekonomen	31 300 kvm
Antalis	21 700 kvm
Miljösäck	12 600 kvm
Aga Gas	8 400 kvm

Nyckeltal

Region 2	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	345,8	873,2
Fastighetskostnader	-99,8	251,9
Driftnetto	246,0	621,2
Driftnetto, %	6,8	
Fastigheternas marknadsvärde	4 246,0	

området och kommer därmed spela en stor roll i områdets fortsatta utveckling. En ytterligare omständighet som starkt kommer påverka framtiden är närheten till city med numera väl fungerande kommunikationer. Avståndet fågelvägen till Stureplan är ju bara ett par vingslag. Det som händer idag mellan Ropsten och Stureplan är att en intensiv omvandling av området inklusive Värtahamnen håller på att stegvis integrera området in i Stockholms city. Därmed kommer också Dalénum bli en del av city då avståndet till Värtahamnen endast är ett par årtag. Att FastPartner dessutom är ägare till paradfastigheten Nasdaqhuset (Ladugårdsgärdet 1:48 med cirka 38 000 kvm uthyrningsbar area) gör FastPartner till en betydande hyresvärd på båda sidor om Lidingöbron.

Utöver Västberga och Lidingö finns i huvudsak regionens fastigheter i Stockholmsområdet i Täby, Bromma, Årsta, Skärholmen, Jordbro och Rönninge. Dessutom tillkommer de båda stadsdelscentrumen Älvsjö och Bredäng. Se sidorna 19–21.

Norrköping

Fastighetsbeståndet i Norrköping ska särskilt uppmärksammas i år då ytterligare sex fastigheter om sammanlagt 27 000 kvm uthyrningsbar area förvärvades med tillträde den 15 juni 2015. Med detta förvärv stärker FastPartner sin närvaro i Norrköping och äger och förvaltar efter förvärvet 13 fastigheter med en uthyrningsbar area om 94 000 kvm.

Hyresmarknaden är även het i Norrköping. Staden uppvisar ett av Sveriges starkaste logistiklägen med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, båttransporter och spårbunden trafik via södra stambanan. Stora hyresgäster är SITA, TOOLS, Anticimex och Selga.

Övriga fakta

Fastigheten Bulten 7 i Danderyd, med en uthyrningsbar area om 1 800 kvm, såldes med frånträde 16 december 2015.

Med en het hyresmarknaden följer också uthyrningar. Under 2015 omfattar regionens totala nyuthyrning 14 600 kvm motsvarande hyresintäkter om 18 MSEK kronor per år.

Med beaktande av köp respektive försäljning ökade regionens total uthyrningsbara area med cirka 39 000 kvm till totalt 396 000 kvm.



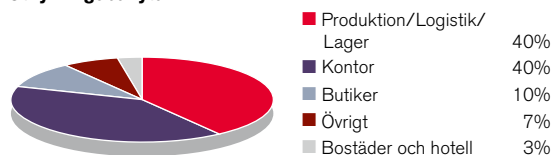
Aga 2, Lidingö

Region 3

**Patrik Arnqvist,
Regionchef**



Uthyrningsbar yta



I regionen förvaltas fastigheter i Kista/Akalla, Märsta, Knivsta, Vallentuna, Sollentuna samt Upplands Väsby. Utanför Stockholmsregionen förvaltas fastigheter belägna i Uppsala, Göteborg, Alingsås, Ulricehamn och Tibro.

”Mitt nyårslöfte var att under 2016 bevisa att en vakans är en tillgång och inte en konstant huvudvärk.

Patrik Arnqvist, Regionchef

Märsta Centrum
Helt avgörande för Märsta Centrums utveckling de senaste åren har varit samarbetet med Sigtuna kommun. Det började med en avsiktsförklaring som utmynnade i "Projekt Nya Märsta Centrum" som i sin tur ledde till att både Bibliotek och Kulturskolan, med kommunen som hyresgäst och FastPartner som hyresvärd, kunde byggas och invigas. Tillkomsten av dessa institutioner blev startskottet till det nya Märsta Centrum som nu växer fram. År 2015 påbörjades byggstarten av 20 000 kvm byggrätter varav 10 000 kvm avser butiker och kontor samt 10 000 kvm ett parkeringshus för 300 bilar. Kvar finns sedan drygt 28 000 kvm byggrätter för framtida bruk. Bland planerna finns att utöka FastPartners bostadsbestånd i centrumet med byggstart 2018.

Projektet Märsta Centrum innefattade också en rejäl satsning på butikslokaler. Tidigare var det inte möjligt att erbjuda tillräckligt stora lokaler till de mest eftertraktade kedjeföretagen. Den nu pågående byggnationen förändrar radikalt våra möjligheter att kunna erbjuda större och mer ändamålsenliga lokaler för butiker med inriktning på mode, sport och livsmedel. Gensvaret har blivit mycket positivt. Redan nu finns det påtecknade avtal med ICA och Lindex och förhandlingar pågår med flera andra intressenter från den högsta ligan.



Ekenäs 1, Stockholm

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2015	
B&B Tools	81 400 kvm
LGT Logistics	33 600 kvm
Siemens	20 700 kvm
Vallentuna Kommun	12 000 kvm
Hefa AB	10 300 kvm

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 centrumbeståndet ingår också 95 hyresbostäder. Under 2016 flyttar Folk tandvården inom centrumet till dubbelt så stora nyrenoverade lokaler. Hyresavtalet löper på tio år.

Arlandastad

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. Under året tecknades ett femårigt hyresavtal på 2 000 kvm med Migrationsverket. 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. Hotellet är stängt fram till hösten 2016 för ombyggnation och renovering. Detta innebär en utökning av antal rum från 100 till 130 stycken. En internationell flygplats genererar många jobb vilket bland annat har resulterat i Sigtuna kommuns snabba expansion som med all säkerhet kommer att fortsätta lång tid framöver.

Vallentuna Centrum

Vid halvårsskiftet 2016 har FastPartner ägt och förvaltat Vallentuna Centrum i tre år. I förvärvet ingick fyra fastigheter om 35 000 kvm samt en nyligen antagen detaljplan med byggrätter vilket ger möjlighet att bygga ut och förädla fastigheterna under kommande år. 2015 förvärvade FastPartner ytterligare en fastighet i centrumet på 4 583 kvm med Coop som hyresgäst. Med detta förvärv innehar nu FastPartner 75 procent av samtliga lokaler i centrumet. 2015 påbörjades en renovering av det så kallade Torghuset i centrumet. Ett gym i källaren ska byggas och övriga lokaler i huset utgörs av butiker samt en restaurang.

FastPartner är nu den största privata hyresvärden i kommunen vilket också innebär ett stort ansvar att utveckla centrumet på rätt sätt. Med sex andra stadsdelscentrum

Nyckeltal

Region 3	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	260,0	579,9
Fastighetskostnader	-84,7	188,9
Driftnetto	175,3	391,0
Driftnetto, %	7,1	
Fastigheternas marknadsvärde	3 946,4	

i vårt bestånd har FastPartner både kunskap om och erfarenhet av förvaltning av denna typ av fastigheter. Viktigt är att kommunen växer och att den fortlöpande dialogen som är etablerad med kommunen fortsätter i samma goda anda. Kommunen är den största hyresgästen med sina 11 700 kvm innefattande hela kommunalhuset i Vallentuna. Även detta förpliktigar.

Logistikfastigheter med mera

I regionen ingår också tre logistikfastigheter i Ulricehamn, Alingsås och Tibro om sammanlagt cirka 123 000 kvm. Dessa tre fastigheter ingår i FastPartner Väst som är ett särskilt område inom Region 3. FastPartner Väst har under året tagit över förvaltningen av de nyförvärvade fastigheterna Biskopsgården 46:4 och Högsbo 27:6 båda i Göteborgs stad. Därmed tillfördes regionen en yta på cirka 24 000 kvm och cirka 15 MSEK i årliga hyresintäkter. FastPartner Väst har en uthyrningsgrad på 95 procent.

I orterna Uppsala, Knivsta, Upplands Väsby och Sollentuna har FastPartner 18 stycken fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 84 000 kvm.

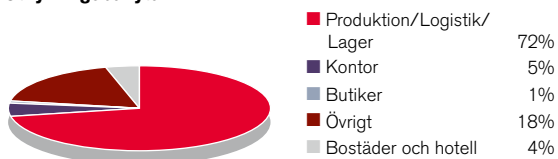
Den 8 december 2015 tillträdde FastPartner elva stycken fastigheter med tillsammans en uthyrningsbar area om cirka 89 000 kvm fördelat på cirka 79 000 kvm kontor och cirka 10 000 kvm lager, handel och restauranger. Beståndets årliga hyresvärde uppgår till 136 MSEK. Vid tillträdet hade dock fastigheterna en årlig ekonomisk vakans på cirka 42 MSEK motsvarande en vakansgrad på cirka 31 procent. Bland dessa vakanser ingår uppsagda avtal där hyresgästen ännu ej har avflyttat. Förhandlingar upptogs direkt efter tillträdet med dessa hyresgäster och flera har nu bestämt sig för att stanna kvar. Många av fastigheterna ligger i Akalla, Norra Kista, och är i mycket gott skick. Microsofts huvudkontor ingår i förvärvet och höjer självklart attraktiviteten för många andra företag att etablera sig i närheten. Andra större hyresgäster är SC Motors och Sandbergska Competens. FastPartner utvärderar nu möjligheten att kunna konvertera några fastigheter till bostäder och hotell och därmed skapa en bra mix mellan kontor och bostäder. Klart är att detta förvärv är en spännande utmaning för förvaltningen i Region 3.

Region 4

Fredrik Thorgren
Regionchef



Uthyrningsbar yta



I regionen förvaltas 15 fastigheter belägna i Gävle. Utanför Gävle förvaltas fyra fastigheter belägna i Söderhamn, Sundsvall, Ludvika och Hedemora.

” Känns spännande och inspirerande att återigen få jobba i sina hemtrakter efter att varit på drift i några år. En bonus är det också att få vara delaktig i FastPartners expansiva planer för Gävles utveckling.

Fredrik Thorgren, Regionchef

” Gävle är den bästa av många världar. Här finns både tryggheten och nyfikenheten. Vi gillar närheten som gör livet lite enklare. Vi gillar också möjligheten att ta oss vidare ut i världen. 60 minuter till Arlanda är nära”.

Ovanstående citat är hämtat från Gävle Kommuns hemsida och detta budskap är en av många orsaker som fick mig, Fredrik Thorgren, att anta tjänsten som ny regionchef för FastPartner i min gamla hemstad Gävle. Ett val som jag inte har ångrat. Att ta över efter Anders Svensson som regionchef och samtidigt under en övergångsperiod få dra nytta av hans erfarenheter och kunskaper i några pågående projekt och utvecklingsfrågor var ett perfekt överlämnande av stafettpippen.

Jag är civilekonom med inriktning mot fastighetsekonomi och kommer närmast från Diös där jag var ansvarig affärsområdeschef för Dalarna. Den 1 april 2015 blev jag en av FastPartners fyra regionchefer.

Gävle är en mycket intressant stad att vara fastighetsägare i. Det finns fastställda planer för större infrastruktursatsningar i storleksordningen 26 MSEK fram till 2020. Här ingår bland annat större bostadsområden. Gävle har sedan många år haft ett ökande invånarantal som nu närmar sig



Gavlegårdarnas huvudkontor i Hemsta 15:7, Gävle

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2015	
Gavlefastigheter Gävle Kommun	15 900 kvm
FLB Logistik	6 700 kvm
Gavlegårdarna	6 200 kvm
Ulnö	4 500 kvm
Ex & Co	4 000 kvm

100 000. En helt ny idrottsstadsdel med bostäder, handel och skolor växer upp vid stadens stora arenor inte minst den nya Allsvenska fotbollsarenan som invigdes våren 2015. Kanske har huvudstadens lyckade satsning i Arenastaden inspirerat.

Samverkan

FastPartner är en av Gävles största fastighetsägare och är aktiv i många nätverk där också kommunen och andra fastighetsägare ingår. Det finns en bra uppslutning kring att värna om stadens näringsliv och en öppenhet för samverkan men som samtidigt ändå inte skadar nyttan av konkurrens. Det gemensamma målet är att utveckla Gävle som etableringsort genom att underlätta för företagsetableringar samt att gemensamt arbeta med stadsplanering och marknadsföring. Marknadsplats Gävle är ett viktigt forum för både kommunen och fastighetsägarna att verka i.

Fastigheter

Region 4 förvaltar 19 stycken fastigheter om sammanlagt 193 312 kvm och finns på följande orter; Gävle, Söderhamn, Sundsvall, Hedemora och Ludvika. Gävle är den klart dominerande orten då övriga orter endast har någon enstaka fastighet ägd av FastPartner. Ambitionen är att försöka växa och komplettera beståndet i Gävle samt att utveckla vårt befintliga bestånd.

Fastigheterna Hemsta 11:11 och 15:7

I dessa fastigheter med tre byggnader och en yta på cirka 45 000 kvm hade tidigare Ericsson sin fabrik. Kontraktet med Ericsson löpte ut under 2014 men verksamheten hade avvecklats flera år tidigare. Redan under detta år träffades ett 15-årigt hyresavtal omfattande 6 230 kvm med AB Gavlegårdarna som flyttade in under hösten 2015. Gavlegårdarna är ett kommunalt bolag som bland annat äger 70 procent av alla Gävle kommuns hyreslägenheter. En annan intressant hyresgäst är Inresol AB som hyr 2 300 kvm och där förhandlingar förs om ytterligare förhyrning på 7–8 000 kvm. I november 2015 började ett hyresavtal tecknat med Må Bättre att löpa. Lokalerna omfattar 1 700 kvm och har anpassats för hela Må Bätters koncept med konditionsavdelning, gym, seniorträning, crossfitbox, gruppträning, konferensrum och barnpassning. Även

Nyckeltal

Region 4	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	78,7	407,2
Fastighetskostnader	-34,5	178,6
Driftnetto	44,2	228,6
Driftnetto, %	5,3	
Fastigheternas marknadsvärde	1 125,6	

rehabiliteringsverksamhet bedrivs i lokalerna. Övriga befintliga hyresgäster är Grönlunds Trafikskola, Byggnadsautomation, Wolfparts samt FastPartners regionkontor.

Beträffande höglagerdelen på cirka 4 500 kvm pågår förhandlingar att anpassa dessa lokaler till publik verksamhet. Ett underskrivet hyresavtal är beräknat till halvårsskiftet 2016 och inflyttning under 2017. För övriga lagerlokaler planeras att skapa ett lagerhotell för mindre och medelstora företag, en affärsidé som tycks efterfrågas av många företag.

Dessa uthyrningar och träffade avtal får ses som starten på nästa fas i fastigheternas mångåriga historia. Uthyrningskapaciteten har ökat för att vara väl rustade för att kunna nå ut till de presumtiva hyresgästerna som bäst passar in i de olika koncept vi kommer att kunna erbjuda. Man måste samtidigt vara medveten om att marknadens storlek i Gävle gör att det tar tid att fylla drygt 30 000 kvm, men trägen vinner.

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, har och kommer att få ett väsentligt inflytande vid förverkligandet av planen. Under 2015 har förhandlingar pågått mellan FastPartner, Trafikverket och kommunen med sikte att under 2016 träffa en överenskommelse där tidsplan och fördelning av kostnader ska regleras.

Söderhamn

I fastigheten Björnänge 5:1, Björnänge Företagshotell (www.bjornange.com), om 40 300 kvm finns numera 26 företag som hyresgäster med totalt cirka 100 anställda personer verksamma i byggnaden. Under 2015 upptogs förhandlingar med företag inom byggvarubranschen om eventuella etableringar i fastigheten vilket skulle få stor betydelse för fastighetens framtida utveckling. Dessutom skulle dessa verksamheter komplettera befintliga verksamheter på ett bra sätt, så som Selga som är en rikstäckande elgrossist som är etablerad sedan flera år i fastigheten.

Efterfrågan är inte hög på lokaler i Söderhamn, men trots omfattande vakanser får fastigheten varje år tillskott av nya hyresgäster och kan uppvisa ett bra driftnetto.

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 2015 uppgick soliditeten till 27,1 (26,0) procent. Soliditeten justerad enligt EPRA NAV uppgick till 32,8 (31,6) procent.

Räntetäckningsgraden per 31 december 2015 uppgick till 3,1 (2,7) 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 2015 till 15,9 (12,6) MSEK. 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 27,1 (26,0) procent respektive 62,3 (62,9) 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 räntenettot. FastPartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För 2015 uppgick räntetäckningsgraden till 3,1 (2,7) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 62 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 2015 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 2015 1,7 (2,2) procent. Genomsnittlig räntesats

på fastighetslånen, inkl obligationslån, var per 31 december 2015 2,1 (2,6) procent.

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 2015 till 4 314,8 (3 271,3) MSEK vilket motsvarade 27,1 (26,0) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 32,8 (31,6) 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 2015 uppgick avkastningen på eget kapital till 31,8 (14,9) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 19,0 procent för de senaste tre åren och 16,8 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 2015 uppgick belåningsgraden till 64,3 (65,7) procent. Justerat för obligationslånen om 1 950 MSEK, som är icke säkerställda lån, uppgick belåningsgraden per 31 december 2015 till 51,6 (54,9) procent.

De räntebärande skulderna utgjorde 62,3 (62,9) procent av bolagets finansiering per den 31 december 2015. 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 9 937,9 (7 911,3) MSEK. Av dessa lån är 5 349,6 (1 501,9) MSEK klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2016. Under januari månad 2016 har FastPartner refinansierat 814,9 MSEK av dessa lån med förfall 2019. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindningstid under 2016. FastPartners kapitalbindning per 31 december 2015 uppgår till 3,3 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2016 uppgår kapitalbindningen till 6,3 år. Samtliga FastPartners lån är tagna i SEK.

Under året har FastPartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 2 137,4 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 920,7 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 9 577 (7 642) 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 långgivare 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	2015	2014
Ränteintäkter	4,0	4,0
Resultat från finansiella placeringar	1,0	–
Summa finansiella intäkter	5,0	4,0

Finansiella kostnader

MSEK	2015	2014
Lån hos kreditinstitut och liknande skulder	–213,6	–198,2
Checkräkning	–0,4	–0,2
Övriga poster	–21,6	–11,9
Pantbrevskostnader	–9,8	–7,5
Summa finansiella kostnader	–245,4	–217,8

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder	62,3%
Eget kapital	27,1%
Uppskjuten skatteskuld	5,6%
Ej räntebärande skulder	5,0%

456 MSEK

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital, 456,2 MSEK

Lånestruktur per 2015-12-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
5 345,0 ¹⁾	5 327,7	17,3	2016
1 892,9	1 892,9	0,0	2017
590,0 ²⁾	590,0	0,0	2018
950,0 ³⁾	950,0	0,0	2019
83,2	83,2	0,0	2020
1 094,1	1 094,1	0,0	2034
Totalt	9 955,2	9 937,9	17,3

¹⁾ Varav 500,0 avser obligationslån.

²⁾ Varav 500,0 avser obligationslån.

³⁾ Varav 950,0 avser obligationslån.

Räntebindning

FastPartners låneavtal löper i huvudsak med tre månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. För att i viss mån begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har FastPartner under året valt att ingå ränteswapavtal om totalt 300 MSEK med en löptid på tio år. Sedan tidigare hade FastPartner ränteswapavtal om sammanlagt 3 125 MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 207,7 MSEK, har FastPartner räntesäkrat 37 procent av sin låneportfölj. FastPartners räntebindning uppgick per 31 december 2015 till 2,3 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 5,8 år.

Nedan redovisas FastPartners ingångna ränteswapavtal per 31 december 2015.

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
300	0,93	mar-25
200	1,98	dec-44
3 425		

¹⁾ exklusive lånets marginal.

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har FastPartners resultat påverkats med 73,3 (–71,2) MSEK i orealiserade 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 1 686,3 (1 391,7) MSEK vilket motsvarar 10,6 (11,1) 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.

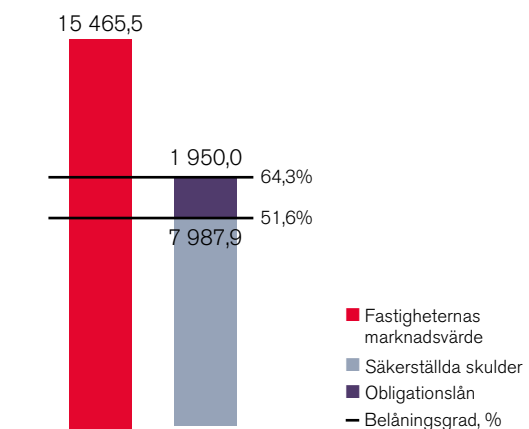
Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 27,1 (26,0) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 165,0 (275,7) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 85,0 (30,0) MSEK uppgick till 250,0 (305,7) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till –167,1 (–287,7) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteutgifter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till –221,6 (–201,0) MSEK. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verk-

Belåningsgrad



MSEK	
Fastigheternas marknadsvärde	15 465,5
Säkerställda skulder till kreditinstitut	7 987,9
Obligationslån	1 950,0

samhet 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 2015 uppgick till –10,5 (–10,3) MSEK.

I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om 73,3 (–71,2) MSEK. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 ska 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 ska redovisas över resultaträkningen.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 456,2 (356,9) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 417,2 (453,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till –117,4 (99,7) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, fastighetsförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån, avyttring av egna aktier samt utbetald utdelning. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –2 397,9 (–1 934,2) MSEK varav –2 513,3 (–1 934,4) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 223,9 (199,1) MSEK. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 863,3 (1 580,5) MSEK och innefattar också upptagande av nya lån.

3,1 ggr

**Räntetäckningsgraden 2015
uppgick till 3,1 ggr**



Så hanteras riskerna

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

● **Hög** ● **Medel** ● **Låg**

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
Hyresnivårisk	Hyresnivåriskens står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	FastPartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av FastPartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.	
Kreditrisk	FastPartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. FastPartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. FastPartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.	
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av FastPartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man förvärvat kan bli mycket kostsamma för bolaget.	FastPartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. FastPartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.	
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter	FastPartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrad 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.	

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 räntebindningstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	
Ränterisk	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2015 uppgick de räntebärande skulderna till 9 937,9 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 62 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswapavtal.	
Organisatorisk risk	FastPartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	FastPartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policies för det dagliga arbetet. FastPartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga.	
Operationell risk	Inom ramen för den löpande verksamheten kan FastPartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna.	
Miljörisk	Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador. FastPartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot FastPartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	FastPartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför FastPartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. I dagsläget finns inga miljökrav riktade mot något av koncernbolagen inom FastPartnerkoncernen.	
Exponering mot ändrad lagstiftning	Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under år 2009 drabbades FastPartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i inkomstskattelagen näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag. Detta fick till följd att FastPartner under år 2009 var tvungen att lösa upp en uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK (ej kassaflödespåverkande). Detta är ett exempel på en konsekvens som kan påverka FastPartner vid ändrad lagstiftning.	FastPartner använder sig inte av avancerad skatteplanering för att på så sätt minimera sin skatt. FastPartner är noga med att följa de lagstiftningar och direktiv som finns.	

Hållbart arbete i rätt miljö

Rubriken är inte särskilt kontroversiell utan kan tas som en självklarhet. Mänskligheten har däremot inte levt efter denna devis de senaste 150 åren, utan sättet att leva har varit så tärande på jordens resurser att vår framtida existens är ifrågasatt.

Det är aldrig fel att vid en presentation börja med en inledning som ger en indikation på ämnesområdets dignitet. Hållbarheten och miljön har högsta dignitet men samtidigt är de åtgärder som ska till för att få en förändring till det bättre ganska enkla och vardagliga. Det är mängden av åtgärder som ger effekt. Släcka en lampa, dra ned värmen och panta en petflaska multiplicerat med miljar-der användare är exempel på det som skapar dynamiken och som kan rädda världen. Sett ur den synpunkten är ett fastighetsbolags policy för hållbarheten och miljön av största vikt.

FastPartner bedriver idag ett ansvarsfullt miljöarbete. Bolaget följer nära och deltar i den snabba utveckling som sker på området. Trygghet och säkerhet är beståndsdelar i arbetsmiljön som ett ansvarsfullt företagande har att beakta.

Investeringarna ska vara väl avvägda och med ett långsiktigt perspektiv. FastPartner strävar efter att investera i smarta tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Vid ett nyförvärv 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 samt förbättra och utveckla fastigheterna. Miljö- och energipolicy finns och bolagets miljömål är under ständig utveckling. FastPartner har en aktiv energi- och miljögrupp med deltagare från hela bolaget. Inom denna grupp utvecklas vårt hållbarhetsarbete och även vårt miljö- och energiledningssystem. Utvärdering och kontroll måste

ske kontinuerligt då arbetet aldrig får bli statiskt med hänsyn till den snabba utvecklingen. 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.

Ny-, om- och tillbyggnad

En miljösmart helhet måste finnas som både passar hyresgästernas behov och gynnar miljön. Byggnadssätt och materialval måste ägnas särskild omtanke då stora miljövinster kan erhållas. Transporter, sanering och avfallshantering kan rätt planerade också ge välkomna miljövinster.

Greenbuilding

GreenBuilding-arbetet fortsätter inom FastPartner. Just nu uppförs ett handelshus i Märsta Centrum som kommer att inrymma ICA och flera andra hyresgäster. Byggnaden blir naturligtvis Green Building-certifierad. I Märsta finns sedan tidigare biblioteket och kulturskolan som har Green Building-certifikat.

Geoenergi, värme och kyla från marken

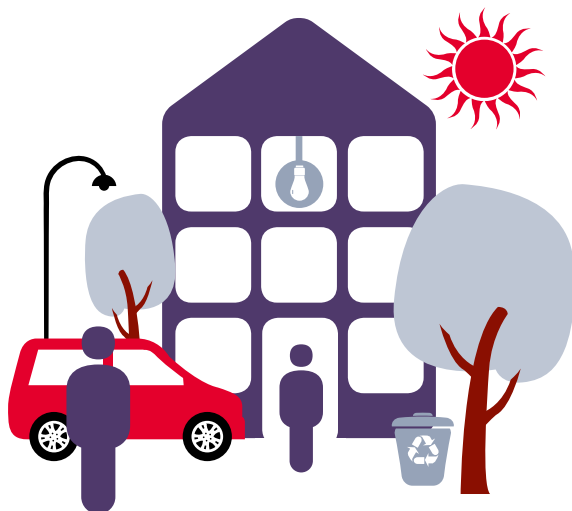
I fastigheten Rånäs 1 pågår ett stort energiprojekt som innebär att geoenergi kommer att utnyttjas för såväl värme som kyla. I fastigheten Fogden 6 pågår en utredning om att komplettera fastighetens bergvärme med kyla ur marken. Geoenergin kommer rätt när både värme och kyla tas ur berggrunden. Vår miljö blir dubbel vinnare.

Energiprojekt

I flera av våra fastigheter genomförs stora energisparprojekt. Hotellet i fastigheten Märsta 19:3 genomgår en större ombyggnad med nya fönster, bättre återvinning, bättre isolering och för hotellgästerna nya fina hotellrum. I Västberga genomförs flera energisparprojekt tillsammans med vår hyresgäst Sandvik. Energiåtgärder genomförs både inom industriprocessen och på fastigheterna. Ventilation förbättras, fönster byts, bättre styrning av värme, ventilation, värmepumpar och industriprocess. I våra centrumanläggningar Rinkeby Centrum och Bredäng Centrum genomförs energikartläggningar och energisparåtgärder. Energi- och miljövinster är här stora. FastPartner byter även till närvarostyrd belysning i flera av bolagets fastigheter.

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.
- 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.



Koldioxid, minskad resursförbrukning och ökad återvinning

FastPartner mäter bolagets koldioxidutsläpp utifrån sin energianvändning. För 2015 redovisas ett totalt utsläpp om 9 527 ton koldioxid ekvivalenter. Samtliga FastPartners kontor källsorterar. Bolaget arbetar aktivt tillsammans med flera av våra hyresgäster för att minska avfallsmängden och även för att kunna öka återvinningen.

Fjärrvärme

Fjärrvärme är enligt tabellen på nästa sida den klart dominerande energikällan i FastPartners bestånd. I Stockholm har den dominerande leverantören en tillförd energi av fossila bränslen på 16 procent av den totala fjärrvärmeproduktionen 2015. 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 priserna för fossila bränslen under en längre tid fortsätter att ligga på en mycket låg nivå.

Kontinuerligt förbättringsarbete

FastPartner arbetar efter miljö- och energiledningssystem som ingår i den miljö- och energipolicy som antagits av bolaget. Bolagets miljömål utvärderas och kontrolleras löpande för att kontinuerligt kunna förbättras. I takt med fastighetsbeståndets expansion och utveckling omvärderas målen regelbundet. Kunskapen inom bolaget och personalens miljöinriktade arbete gör att uppgraderingen av beståndet 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. En viktig faktor är vår kunniga och engagerade personal.

Miljö- och energipolicy

FastPartner ska med långsiktighet styra och leda verksamheten. I detta ingår omsorg om miljön och en restriktiv resursförbrukning. FastPartner ska i sitt arbete med förvaltning och utveckling av beståndet styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart samhälle.

Ett hållbart samhälle

Tensta och Rinkeby centrum förekommer ofta i media för att den utbredda kriminaliteten lämnar djupa sår. FastPartner har i egenskap av fastighetsägare gjort många insatser med hopp om förändringar av gällande förhållanden. Men självklart kan våra insatser inte vara annat än lojala handlingar. Det är viktigt att lämna sitt bidrag inte minst för att kunna ställa krav på att också politiker ska ta sitt ansvar för att vi ska få ett hållbart samhälle. Att låta kriminella ligga ta makten över vissa förorter är helt oacceptabelt inte minst ur ett demokratiskt perspektiv. Rättssäkerheten är en av demokratins hörnstenar och ansvariga politiker måste prioritera att laglösheten inte får fäste i vårt samhälle.

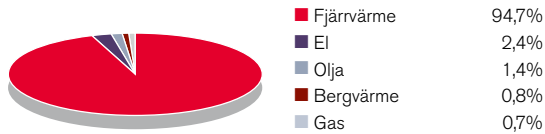
FastPartner är starkt engagerade i Tensta- och Rinkebyområdena. Stort engagemang finns i sociala frågor och i ett flertal samhällsfrågor. Såväl fastigheterna som det fysiska närområdet omfattas av FastPartners ansvar. Det finns ett genuint engagemang från personalen på samtliga nivåer. Det krävs ett socialt engagemang för att lyckas. Att bygga långsiktiga nätverk är av största betydelse. Tillsammans med kommuner, stadsdelsnämnder (tjänstemän och politiker), polisen, föreningar, organisationer, boende, företagare, övriga fastighetsägare med mera kan vi utveckla områdena långt mycket mer och bättre.

Nedanstående är några exempel på insatser med hållbarhetsaspekter.

- Vid förvärvet av fastigheterna i Tensta och Rinkeby fick 28 ungdomar från områdena måla om våra fastigheter till en avtalsenlig ersättning. Två yrkesmålare var handledare.
- FastPartner tar in sommarjobbare och praktikanter i våra områden.
- FastPartner hjälper föreningar och organisationer på olika sätt, ger förutsättningar för aktiviteter och sponsring till föreningar och sommarfotbollscup. Hyresrabatt till speciella föreningar inom idrott och socialt engagemang.
- FastPartner är representerat i både Rinkeby-Kistas och Spånga-Tenstas brottsförbyggande råd.
- Tre ungdomsgrupper om vardera tolv ungdomar utförde diverse sysslor i bland annat p-huset i Tensta. Detta skedde i samarbete med stadsförvaltningen.
- FastPartner samarbetar med såväl lokala förskolor som med Tensta gymnasium.
- FastPartner är medlem i Fastighetsägare i Järva som har startat Föreningsdag i Tensta samt stöttar Nationaldagen i Rinkeby.

Ansvarsåret 2015

- Installation av geoenergi pågår i flera av våra fastigheter.
- Fortsatt Green Building-certifiering av nya fastigheter.
- Energi- och miljögruppen arbetar för att förbättra och utveckla hållbarhetsarbetet.
- Nyförvärvade fastigheter analyseras och åtgärdas ur hållbarhets- och miljösynpunkt.



Värmeenergi och vattenförbrukning gradjusterad

	MWh
Fjärrvärme	71 335
El	1 838
Olja	1 024
Bergvärme	597
Gas	530
Summa	75 324
Fastighetsel	38 185
Kyla	7 097
Vatten m ³	346 377
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	1 038

¹⁾ Yta justerad för förvärvade och sålda fastigheter under året

Fryshuset – ett FN i miniatyr

Efter många år som sponsor till Fryshuset och med ett mycket nära samarbete med ledningen under dessa år, kan FastPartner stå för påståendet i rubriken. FastPartner kan också intyga existensen av "Fryshusandan", ett begrepp som har lanserats av Fryshuset själva. Vårt sponsorskap i Fryshuset ska inte ses som en kostnad utan som en investering för ett bättre och hållbart samhälle.

Huvuddelen av FastPartners sponsring går till att hålla Fryshuset öppet även under sommarmånaderna. Många av ungdomarna har inga möjligheter att resa bort under sommaren. Alla de sommaraktiviteter, inomhus som utomhus, är öppna för allmänheten och inte bara för de som redan har en anknytning till Fryshuset. Dessa sommarlov på Fryshuset blir för många början till en samhörighet och en förståelse för de värden som Fryshusandan står för. Detta i sin tur kan leda till en bättre självkänsla och en mognadsprocess som kan vara till hjälp för framtida val som rör utbildning, livsstil, ansvar, solidaritet etcetra etcetra. För många blir det uppenbart att kriminalitet inte är den väg man ska välja.

Under sju somrar har FastPartner hållit dörrarna öppna till Fryshuset och nu öppnar vi också grindarna till Friends Arena. Detta kan ske tack vare ett avtal med Lagardère Unlimited. Detta innebär att FastPartner kan vara värd för Fryshusets gäster på arenan och detta gäller inte bara under sommarlovet. Den första aktiviteten för detta värdskap genomfördes den 24 augusti 2015. Tjugofyra stycken ensamkommande pojkar fick träna fotboll på Friends Arenas fotbollsplan. Därefter följde en guidad tur genom arenans olika lokaler, däribland omklädningsrummet som nyttjats många gånger av Zlatan. Det ska framhållas att Lagardère visat stort intresse för FastPartners värdskap och ser positivt på att Friends Arena kan bidra till en lyckad insats för utsatta personer i vårt samhälle. Fryshuset tycker att FastPartners värdskap kommer ha en direkt påverkan på många ungas väg från utanförskap till samhörighet.



Fryshusets verksamhet leder ofta till att lösa problem som beror på att det etablerade samhällets resurser och kapacitet inte räcker till. Detta gäller framförallt ungdomsbrottsligheten. Sedan Fryshusets tillkomst för över 30 år sedan har ett stort arbete lagts ned på att skapa en dialog med de kriminella, allt i syfte att få dessa att förstå att kriminalitet inte är det enda alternativet. Många hundratals personer har lyssnat, förstått och agerat. De som lyckats ta sig ur kriminaliteten har Fryshuset ofta försökt knyta till sig för att ta del av deras synpunkter, erfarenheter och kontaktnät. Många har blivit verksamma inom Fryshuset och varit till stor nytta inte minst genom att dessa personer i sin tur kan hålla en dialog med gamla polare som sitter kvar i kriminaliteten. I arbetet med tidigare kriminella ligger en risk i återfall till kriminalitet. Denna risk minskar väsentligt ju längre tid man hålls borta från kriminaliteten. Erfarenheten visar att möjligheterna att nå framgång med avkriminaliseringen ökar väsentligt genom att före detta brottslingar är involverade i processerna.

De erfarenheter FastPartner har fått genom sitt samarbete med Fryshuset har haft en stor betydelse för vårt sätt att se på och förstå de problem som finns i några av de förortscentrum där FastPartner är fastighetsägare.

Kuggarna i maskineriet

Ingen maskin kan köra länge med en trasig kugge.

Frihet och ansvar är två ledord i FastPartners personalpolicy. Genom att ge frihet får man ansvar tillbaka. Det låter enkelt men har fungerat. En frekvent dialog måste finnas mellan chef och medarbetare om förväntningar, målinriktning och vägen dit. Dialogen fortsätter under resans gång. Chefer har ett stort ansvar för att väcka entusiasmen hos medarbetare.

Att kunna delegera är en viktig komponent i samspelet mellan ansvar och frihet. När, var och hur medarbetaren utför sitt arbete är underordnat resultatet. Kontrollfunktioner ersätts till stor del av gemensamma utvärderingar av resultaten. En positiv effekt av detta är att byråkratin pressas tillbaka.

Personalen

Den kraftiga expansionen de senaste åren har inneburit ett tillskott av nya medarbetare. Från år 2012 fram till och med december 2015 har 24 medarbetare tillkommit. Under denna tid har fastighetsbeståndet utökats med cirka 740 000 kvm innebärande en ökning med cirka 115 procent. Att FastPartner har en mycket låg personalomsättning kombinerat med en relativ hög nyrekrytering får tolkas som ett gott betyg för bolagets personalpolicy. Tillgång till utbildning, hälsovård och karriärmöjligheter är andra faktorer som ökar trivselfaktorn.

FastPartner får anses ha en väl trimmad och effektiv organisation. Att kunna erbjuda intressanta arbetsuppgifter leder också till en ökad effektivitet.

Teamkänsla

Teamkänslan är ett bra kitt för att hålla ihop ett företag och skapa en attraktiv arbetsplats. Teamkänslan måste skapas av medarbetarna själva. Företaget måste skapa den grund ur vilken teamkänslan kan spira. Vid sidan om löner,

vidareutbildning och andra individuella förmåner är öppenhet och medbestämmande också viktiga faktorer för en bra grogrund. En låg personalomsättning som FastPartner har gör att erfarenheter och kunskaper stannar kvar inom bolaget. Nyrekryteringar måste göras med stor omsorg så att nya kuggar passar in i det befintliga maskineriet samtidigt som de kan bidra med egna kunskaper och erfarenheter som positivt kan påverka gamla rutiner.

Utbildning

Med en teknikutveckling i turbofart har behovet av utbildning ökat markant. Mycket stora besparingar kan göras genom den nya tekniken inom snart sagt alla områden samtidigt som investeringarna är kostsamma. Ett fortlöpande utbyte mellan medarbetarna sinsemellan blir till en ovärderlig kunskapskälla. Det ankommer på företaget att strukturera upp den ordning som ska gälla för ett maximalt utnyttjande av källan. Det är inte uteslutet att vissa belöningsystem skulle passa in i denna process. Den interna vidareutbildningen inom IT drar självklart stora kostnader för företaget, men behovet av övriga vidareutbildningar blir inte mindre angelägna av denna anledning. Fördelning av resurser till vidareutbildning är en grannliga uppgift då risken är stor att det blir fel hur man än gör.

Hälsa

Hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds medarbetarna. Hälsö- och olycksriskerna bevakas och några allvarliga arbetsrelaterade incidenter har inte rapporterats under året.

Lika rättigheter och möjligheter

FastPartners jämställdhetsplan syftar till att få en bra 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.

Våra kärnvärden

- Långsiktighet
- Engagemang
- Snabbhet

53

Antal anställda hos
FastPartner

Medarbetare

	2015	2014
Antal anställda per 31 december	53	49
Antal kvinnor	14	14
Antal män	39	35
Snittålder	46	49
Snittålder kvinnor	52	51
Snittålder män	46	49

Aktien och aktieägarna

FastPartners stamaktie noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994. Sedan oktober 2006, då Nasdaq Stockholm öppnade, är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Sedan juni 2013 är även FastPartners preferensaktie noterad på denna lista.

Börsvärde och kursutveckling – Stamaktien

Börsvärdet på FastPartners stamaktie uppgick den 31 december 2015 till 8 147 MSEK, att jämföra med 5 775 MSEK vid utgången av 2014. Aktiekursen har under 2015 stigit med 40 procent, att jämföra med ökningen av SIX-generalindex med 6,7 procent och Carnegies fastighetsindex med 25,3 procent. Högsta betalkurs under året var 152 kronor och lägsta var 106 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 948 795 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 16 002 aktier. Under januari månad 2016 nåddes en all time high notering för aktien med en notering om 166,5 kronor.

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

Börsvärdet på FastPartners preferensaktie uppgick den 31 december 2015 till 639 MSEK, att jämföras med 746 MSEK vid utgången av år 2014. Aktiekursen har under 2015 sjunkit med 14 procent. Högsta betalkurs under året var 419,5 kronor och lägsta kurs var 321,5 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 592 935 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 1 828 aktier.

FastPartners samlade börsvärde per den 31 december 2015 uppgick till 8 786 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 3,75 kronor för år 2015. Totalt uppgår föreslagen utdelning för år 2015 till 201,0 MSEK, vilket motsvarar 38,1 procent av resultat före skatt och realiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 3,75 (3,50) kronor motsvarar en direktavkastning om 2,5 (3,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,50 (3,10) kronor, varit 43,0 (52,7) 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, ska skillnaden läggas till inestående belopp inklusive en ränta om åtta 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 (5,1) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit -9,3 (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 80,5 (61,6) kronor efter en ökning med 18,9 kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per stamaktie uppgick vid årets utgång till 97,1 (73,1) kronor.

Aktieägare

Antal stamaktieägare per 31 december 2015 uppgick till 1 736. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 641. Antal preferensaktieägare per 31 december 2015 uppgick till 1 177. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 368. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 71,4 procent av stamaktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Nordea Investment Funds som äger 6,8 respektive 3,4 procent av stamaktierna.

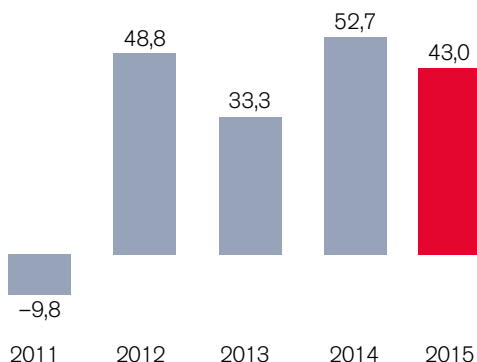
AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Aktiekapital, antal aktier

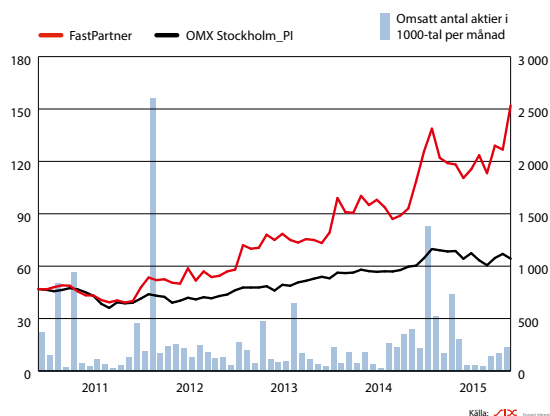
Per den 31 december 2015 uppgick aktiekapitalet i FastPartner till 556 087 110 kronor fördelat på 53 711 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 55 608 711 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 10 kronor per aktie. Varje stamaktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Vid årets ingång hade FastPartner 611 212 stamaktier i eget förvar. Under 2015 har inga ytterligare aktier återköpts. Under 2015 har FastPartner avyttrat 500 000 återköpta stamaktier till priset 122 kronor per aktie, totalt cirka 61 MSEK. Försäljningen genomfördes med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på FastPartners årsstämma den 23 april 2015. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 111 212 aktier, vilket utgör 0,2 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.

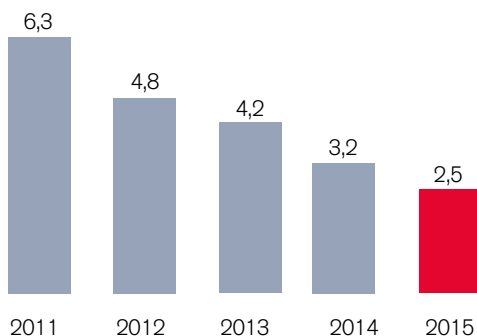


Kursutveckling och handel, 2011-2015



Stamaktiens direktavkastning, %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.



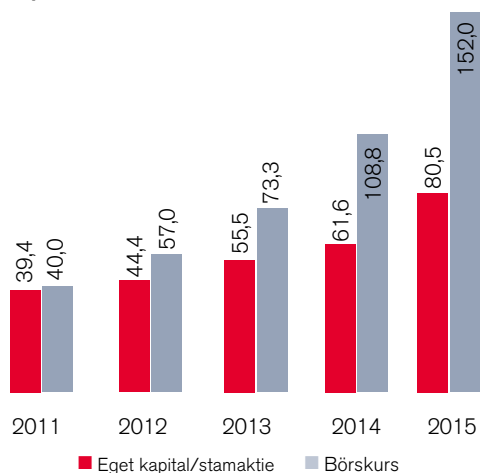
FastPartners stamaktie under 5 år

	2015	2014	2013	2012	2011
Börskurs vid årets slut, kr	152,0	108,8	73,3	57,0	40,0
Börsvärde vid årets slut, mkr	8 147	5 775	3 890	3 027	2 031
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	9,79	7,22	5,71	4,19	3,70
Resultat per stamaktie, kr	21,88	8,05	4,48	6,38	4,43
Eget kapital per stamaktie, kr	80,5	61,6	55,5	44,4	39,4
Utdelning per stamaktie, kr	3,75 ¹⁾	3,50	3,10	2,75	2,50
Direktavkastning, %	2,5	3,2	4,2	4,8	6,3
Totalavkastning, %	43,0	52,7	33,3	48,8	-9,8

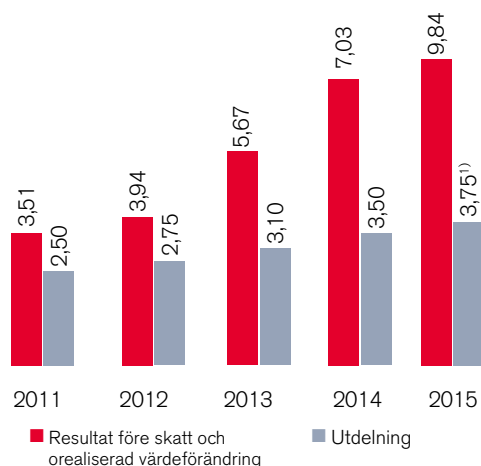
¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Eget kapital och börskurs



Resultat före skatt och orealiserad värdeförändring och utdelning, per stamaktie



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

Fördelning i storleksklasser; stamaktien per 2015-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktie-ägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 331	76,7	409 870	0,8	62 300
1 001-2 000	156	9,0	255 177	0,5	38 787
2 001-5 000	110	6,3	375 666	0,7	57 101
5 001-10 000	54	3,1	430 219	0,8	65 393
10 001-20 000	32	1,8	449 038	0,8	68 254
20 001-50 000	19	1,1	629 072	1,2	95 619
50 001-100 000	10	0,6	690 790	1,3	105 000
100 001-	23	1,3	50 360 168	93,9	7 654 746
Summa utestående aktier	1 735	100	53 600 000	100	8 147 200
FastPartner AB	1		111 212		
Summa 2015-12-31	1 736		53 711 212		

Fördelning i storleksklasser; preferensaktien per 2015-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktie-ägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	987	83,9	265 017	14,0	89 178
1 001-2 000	99	8,4	149 493	7,9	50 304
2 001-5 000	53	4,5	178 883	9,4	60 194
5 001-10 000	19	1,6	131 954	6,9	44 403
10 001-20 000	10	0,8	130 187	6,8	43 808
20 001-50 000	5	0,4	136 075	7,2	45 789
50 001-100 000	2	0,2	143 755	7,6	48 374
100 001-	2	0,2	762 135	40,2	256 458
Summa utestående aktier	1 177	100	1 897 499	100	638 508
FastPartner AB			0		

De fem största ägarna per 2015-12-31

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	38 254 000	71,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 648 288	6,8
Nordea Investment Funds	1 803 028	3,4
Swedbank Robur Fonder AB	1 571 105	2,9
Fjärde AP-fonden	1 228 897	2,3
46 505 318	86,8	
Övriga	7 094 682	13,2
Antal utestående aktier	53 600 000	100,0
FastPartner AB	111 212	
Totalt utgivna	53 711 212	

Totalt börsvärde utestående aktier	8 785 708
Börsvärde eget innehav	16 904
Summa börsvärde	8 802 612

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

Innehållsförteckning sidorna 50–92

Förvaltningsberättelse		
Förvaltningsberättelse	50	
Bolagsstyrningsrapport	56	
Ledning	60	
Styrelse och revisorer	61	
FastPartner i siffror		
Femårsöversikt	62	
Definitioner	63	
Resultaträkningar och totalresultat, koncernen	64	
Balansräkningar, koncernen	65	
Resultaträkningar, moderbolaget	66	
Balansräkningar, moderbolaget	67	
Förändringar i eget kapital	68	
Kassaflödesanalyser	69	
NOT 1	Redovisningsprinciper och noter	70
NOT 2	Redovisning av segment	74
NOT 3	Hysesintäkter	75
NOT 4	Tomträttsavgälder och arrenden	75
NOT 5	Central administration	75
NOT 6	Finansiella intäkter	75
NOT 7	Finansiella kostnader	75
NOT 8	Värdeförändringar	75
NOT 9	Skatt	76
NOT 10	Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande	76
NOT 11	Maskiner och inventarier	77
NOT 12	Aktier och andelar i dotterföretag	78
NOT 13	Aktier och andelar	80
NOT 14	Andelar i intressebolag	80
NOT 15	Andra långfristiga fordringar	81
NOT 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81
NOT 17	Likvida medel	81
NOT 18	Skulder till kreditinstitut	82
NOT 19	Finansiell riskhantering	82
NOT 20	Övriga långfristiga skulder	83
NOT 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83
NOT 22	Verkligt värde finansiella instrument	83
NOT 23	Upplysningar om transaktioner med närstående	84
NOT 24	Ställda säkerheter	84
NOT 25	Eventualförpliktelser	84
NOT 26	Personal, styrelse och revisorer	84
NOT 27	Specifikation till kassaflödesanalys	85
NOT 28	Händelser efter balansdagen	85
NOT 29	Väsentliga bedömningar och antaganden	85
	Årsredovisningens undertecknande	86
	Revisionsberättelse	87
	Fastighetsförteckning	88
	Kontakt	92

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230–7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Verksamheten 2015

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera genom förvärv av 19 fastigheter i Stockholm, sex fastigheter i Norrköping och två fastigheter i Göteborg. Under 2015 avyttrade FastPartner två fastigheter samt del av en fastighet.

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

Vid årets början ägde FastPartner 173 fastigheter, till ett redovisat värde av 12 046,0 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 202 550 kvm. Vid årets slut ägde FastPartner 195 fastigheter, till ett redovisat värde av 15 465,5 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 386 903 kvm.

Under 2015 har FastPartner förvärvat 27 fastigheter, 19 fastigheter i Stockholm, sex fastigheter i Norrköping och två fastigheter i Göteborg. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa 27 fastigheter uppgår till cirka 186 000 kvm.

Fastighetsvärdering

Under 2015 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.

Årets realiserade värdeförändringar uppgår till 951,7 MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna beror främst på nytecknade hyreskontrakt, sänkta avkastningskrav och nyförvärv. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 6,3 (6,8) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 135,0 (920,8) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter samt fastigheter förvärvade under år 2014. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 5 164,8 (4 896,9) MSEK, och utgörs av 1 696 (1 327) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 199,2 (1 008,9) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,3 (4,9) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 20,4 (17,1) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 17,7 (7,1) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2015 uppgår till 1 552,2 (583,3) MSEK. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastigheter om 951,7 (283,6). Driftnettot uppgår till 771,0 (610,6) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter då hyresintäkter under året inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under år 2014. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 524,5 (383,5) 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 14 412,7 (11 337,4) MSEK varav eget kapital utgör 4 314,8 (3 271,3) MSEK och lånat kapital 10 097,9 (8 066,1) MSEK.

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 ska 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 27,1 (26,0) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 3,1 (2,7) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2015 uppgår till 31,8 (14,9) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2015 om 3,75 (3,50) kronor/stamaktie uppgår till 38,1 (50,0) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2015 avseende preferensaktien uppgår till 20 (20) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 3,75 (3,50) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 2,5 (3,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,50 kronor, varit 42,9 (52,7) procent. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,9 (5,1) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit –9,3 (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 8 005,2 (6 612,1) 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 7 987,9 (6 611,3) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 4 849,6 (1 201,9) 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 2016.

Utöver lån till kreditinstitut har även FastPartner emitterat obligationslån. Per 2015-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 1 950 (1 300) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 500 (300) 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 5,0 (4,0) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till –245,4 (–217,8) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser –213,6 (–198,2) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 225,0 (305,7) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut exklusive obligationslån är vid årets slut 1,7 (2,2) procent och 2,1 (2,6) 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 456,2 (356,9) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 417,2 (453,4) MSEK. Kassaflödet har påverkats med –2 513,3 (–1 934,4) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 2 026,6 (1 715,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till –117,4 (99,7) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, fastighetsförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån, avyttring egna aktier samt utbetalad utdelning.

Investeringar och försäljningar

Under 2015 förvärvade FastPartner 27 (10) fastigheter för 2 228,3 (1 889,4) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 186 000 (141 000) kvm. Fastigheterna inrymmer framförallt kontor, lager, logistik och handel. 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 364,5 (311,5) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena där byggandet av nya lca-butiker i Hässelby och Märsta är de största. Under 2015 har två fastigheter samt del av en fastighet avyttrats. Under 2014 avyttrades ingen fastighet.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 53 (49) anställda, varav 14 (14) kvinnor och 39 (35) män. Medelantalet anställda har under året varit 50 (46), varav 14 (12) kvinnor och 36 (34) män. Årsstämman 2015 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska 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 2016 ska vara de samma som för år 2015. I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 7 011 (6 849) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 1 710 (2 053) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 800 (745) kSEK varav ordföranden erhållit 260 (250) kSEK och övriga ledamöter 120 (110) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 60 (55) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Miljö och energi

FastPartner bedriver idag ett ansvarsfullt miljöarbete. Bolaget följer nära och deltar i den snabba utveckling som sker på området. Trygghet och säkerhet är beståndsdelar i arbetsmiljön som ett ansvarsfullt företagande har att beakta.

FastPartner strävar efter att investera i smarta tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Miljö- och energipolicy finns och bolagets miljömål är under ständig utveckling.

FastPartner har en aktiv energi- och miljögrupp med deltagare från hela bolaget. Inom denna grupp utvecklas vårt hållbarhetsarbete och även vårt interna miljö- och energiledningssystem.

FastPartners förvärv under 2015 av 27 fastigheter har gett nya utmaningar i hållbarhetsarbetet. Samtliga fastigheter besiktigas, media och energi mäts och analyser görs avseende teknik, ekonomi och miljö. Därefter börjar utvecklingen och åtgärdandet av eventuella brister. Som grund för detta arbete ligger FastPartners interna miljö- och energiledningssystem.

FastPartner ska sänka sin energiförbrukning, källsortera och återvinna, Green Building-certifiera ny- och ombyggda byggnader och ständigt söka nya förbättrade miljölösningar för fastigheterna.

Nybyggnationen av det nya handelshuset i Märsta Centrum kommer att tillföra fastighetsbeståndet en ny Greenbuilding-certifiering. FastPartner har nu ett flertal Greenbuilding-certifierade fastigheter. Detta innebär att energiförbrukningen har sänkts med minst 25 procent mot dagens krav.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 384,4 (375,6) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 622,4 (214,9) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av att moderbolaget under året erhållit resultat från andelar i dotterbolag i form av anteciperad utdelning om 424,0 (150,0) MSEK samt av positiv värdeförändring avseende finansiella instrument.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december till 147,1 (220,8) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –1 373,2 (–1 116,1) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag netto till dotterbolag om 152,1 (146,8) MSEK.

Vid årsstämman 2015 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 ej utnyttjats under året.

Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier i FastPartner AB uppgår till 53 711 212 (53 711 212) varav FastPartner vid räkenskapsårets slut innehar 11 121 212 (61 121 212) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret.

FastPartner har under året avyttrat 500 000 återköpta aktier till priset 122 kronor per aktie, totalt 61 MSEK. Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöi på FastPartners årsstämma den 23 april 2015. Efter försäljningen innehar FastPartner 11 121 212 egna aktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

FastPartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 0,2 (1,1) procent av det totala antalet 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 71,4 (72,0) procent.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

- FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 814,9 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall januari 2019.
- FastPartner har under februari månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 200 MSEK på nivån 1,23 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.

FastPartners andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 38 procent av den totala låneportföljen.

Inflationsförväntningarna är fortfarande mycket låga, både vad gäller på kort och lång sikt vilket gör att den korta räntan bedöms ligga kvar på en mycket låg nivå under en överblickbar period.

FastPartner behåller därför sin nuvarande räntestrategi att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider. FastPartner fortsätter att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindingstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Världskonjunkturen har haft en viss återhämtning från mycket låga nivåer, och kommit in i en platåfas där en viss inbromsning på den för Europa viktiga USA-marknaden kan konstateras. Detta beror delvis på den finansiella oro som kunde noteras i slutet av år 2015 vilken inneburit svårigheter att emittera företagsobligationer. Detta har medfört likviditetsproblem, vilket märkts på tillgången av konsumtionskrediter i allmänhet och bilkrediter i synnerhet, med konsumtionsinbromsning som följd. Fenomenet har även konstaterats på den svenska marknaden för företagsobligationer, vilket inneburit sämre likviditet på transaktionsmarknaden för svenska fastigheter. 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 Stockholmsregionen för FastPartners del.

Tyngdpunkten mot Stockholm har stärkts ytterligare genom de förvärv om 1 400 MSEK som FastPartner gjorde i slutet av år 2014 samt genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter under 2015 uppgående till totalt cirka 2 200 MSEK. Det är FastPartners bedömning att ytterligare förvärv kommer att genomföras i Stockholmsregionen under 2016. Till detta kommer ytterligare förvärv under 2015 på två prioriterade tillväxtsorter, Norrköping och Göteborg, om cirka 275 MSEK. Fokuseringen på Stockholm har inneburit att cirka 78 procent av bolagets intäkter kommer från detta område och hyresgästerna utgörs i huvudsak av tjänste- och serviceföretag samt stat, kommuner och landsting. FastPartner har under de senaste två åren haft en kraftfull ökning av hyresintäkterna, vilket medfört att bolagets beroende av någon enskild hyresgästs betalningsförmåga har reducerats till mycket hanterbara nivåer.

Övriga delmarknader där FastPartner är verksamma, och som ser intressanta ut, är bland annat Gävle där det sker en industriomvandling till ett 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.

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. Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur FastPartner jobbar för att hantera dessa risker.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 motparts-risk 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, moderbolsborgen 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.
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 driftskostnadsförändringar 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 räntebindningstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
Ränterisk	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2015 uppgick de räntebärande skulderna till 9 937,9 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 62 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindningstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswapavtal.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:

Överkursfond	540 602 085
Balanserat resultat	159 463 659
Årets resultat	453 756 280
Summa	1 153 822 024

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

Till stamaktieägarna utdelas 3,75 kr per aktie	201 000 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 20,00 kr per aktie	37 949 980
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	914 872 044
Summa	1 153 822 024

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2015, det vill säga 53 600 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2015, 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 preferensaktier som kan komma att emitteras med stöd av detta bemyndigande ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 5 kr per preferensaktie och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 20 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 30 juni 2016, den 30 september 2016, den 30 december 2016 och den 31 mars 2017.

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 859 872 044 kr att återstå efter utdelning om maximalt 293 949 980 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 (IFRIC) per den 31 december 2015.

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 4 314,8 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 1 801,5 MSEK av vilka 1 153,8 MSEK är utdelningsbara. Bolagets egna kapital har ackumulerat påverkats med -6,2 MSEK till följd av att finansiella instrument värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 238,9 MSEK och utgör 45,5 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 45,3 procent av årets resultat i koncernen före skatt och orealiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument. Styrelsens fastställda utdelningspolicy för stamaktien är att utdelning ska 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 ska uppgå till minst 25 procent, minskar efter föreslagen utdelning till stamaktieägarna och till befintligt emitterade preferensaktier med beaktande av kända händelser efter balansdagen från 27,1 procent till cirka 27 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 925 MSEK, beaktat stängningskursen per 30 december 2015. 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 29 mars 2016

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 avvikelser. FastPartner har under 2015 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

Enligt Svensk kod ska suppleanter till bolagsstämmovalda 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 111 212 stamaktier motsvarande 0,2 procent av antalet registrerade stamaktier vid räkenskapsårets slut.

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	71,1

FastPartners ägarstruktur framgår av sidan 48.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är FastPartner AB och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm. Föremål för bolagets verksamhet ska 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 ska 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 2015

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 23 april 2015. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningar samt koncernresultat- och koncernbalansräkningar. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 3,50 kronor per stamaktie och om 20 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2014.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

- Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Peter Carlsson (ordf), Ewa Glennow och Lars Wahlqvist samt nyval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Charlotte Bergman och Katarina Staaf. 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.

Under maj månad 2015 avyttrade FastPartner 500 000 återköpta aktier till priset 122 kronor per aktie. Försäljningen genomfördes med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på FastPartners årsstämma den 23 april 2015. Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Årsstämma 2016

Årsstämma 2016 kommer att hållas i Stockholm den 28 april 2016 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.
- Mats Hellström¹⁾ 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 61. VD ingår ej i styrelsen.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska 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 2015

Under 2015 höll styrelsen totalt 17 styrelsemöten varav fem ordinarie möten, ett konstituerande möte och 11 per capsulammöten. Revisorn har deltagit på två av de ordinarie styrelsemötena. Enligt styrelsebeslut ska 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. I slutet av året genomfördes

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i december 2015.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2015

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten ²⁾
Peter Lönnquist, avgående ordf ¹⁾	1995	Ja	0	2 av 6
Peter Carlsson, nyttillträdd ordf	2008	Ja	260	6 av 6
Ewa Glennow	2005	Ja	120	5 av 6
Lars Karlsson ¹⁾	2000	Ja	0	2 av 6
Lars Wahlqvist	1987	Ja	120	6 av 6
Charlotte Bergman ²⁾	2015	Ja	120	4 av 6
Katarina Staaf ²⁾	2015	Ja	120	4 av 6
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Ja	60	6 av 6

¹⁾ Lämnade styrelsen på årsstämman den 23 april 2015.

²⁾ Nyinvald i styrelsen på årsstämman den 23 april 2015.

³⁾ Under år 2015 har styrelsen även haft 11 capsulammöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansieringar beslutats.

I den reviderade koden hänvisas till oberoenderegler 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 börsregler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt regelverket för emittenter kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag. Inför årsstämman 2015 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 ska ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda. FastPartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare, genom Compactor Fastigheter AB.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD, fastighetschef, ekonomichef, marknadschef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 60. 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 2015 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Kent Åkerlund för en period om tre år räknat från Årsstämman 2015. 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 2015 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolagsstyrningsrapporten.

FastPartners styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets ekonomichef, controller och fastighetschef.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen har en tät dialog med bolagets VD och ekonomichef vilket bekräftas av att under 2015 höll styrelsen 17 protokollförda möten.

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 40-41.

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 avstämnings, attester och uppföljningar.

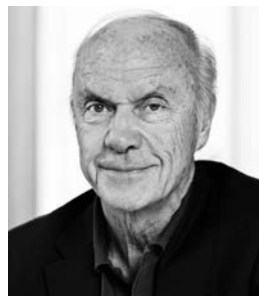
Information och kommunikation

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: 1 500 (förra året: 1 250).


SVANTE HEDSTRÖM

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


FREDRIK THORGREN

Gävle, född 1974.
Regionchef.
Anställd år: 2015.
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).


PATRIK ARNOVIST

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

Styrelse och revisorer



PETER CARLSSON
Stockholm, född 1954.
Styrelseordförande.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2008.
Övriga uppdrag: Ledamot i Sv Bankföreningen och DNB Asset Management.
Antal aktier i FastPartner: 10 000 (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).



LARS WAHLQVIST
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: 300)



CHARLOTTE BERGMAN
Lidingö, född 1963.
Verkställande direktör och styrelseledamot i ELU Konsult AB. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2015.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Fastighets AB.
Antal aktier i FastPartner: 0 (förra året: 0).



KATARINA STAAF
Bromma, född 1967.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2015.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Boarding for Success Sweden, ekonomisk förening.
Antal aktier i FastPartner: 0 (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).

Revisor

DELOITTE AB
KENT ÅKERLUND
Huvudansvarig auktoriserad revisor.
Född 1974.
Revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Faberge, Bactiguard och Tagehus.



Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2015	2014	2013	2012	2011
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	1 135,0	920,8	765,9	639,3	464,7
Fastighetskostnader	-364,0	-310,2	-269,6	-246,8	-170,2
Driftnetto	771,0	610,6	496,3	392,5	294,5
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	524,5	383,5	303,3	222,3	187,9
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	527,2	373,6	301,1	209,4	178,4
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	951,7	283,6	25,3	108,5	224,6
Finansiella instrument	73,3	-71,7	11,8	-21,4	-70,0
Skatt					
Aktuell skatt	-61,7	-42,4	-26,9	-23,8	-22,1
Uppskjuten skatt	-283,8	-77,9	-28,4	53,4	-89,6
Resultat efter skatt	1 206,7	463,0	272,5	336,5	224,7
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	15 383,5	12 046,0	9 448,1	7 787,0	5 990,3
Fastigheter under uppförande	82,0	-	115,0	47,0	-
Övriga anläggningstillgångar	-	183,0	178,7	190,6	362,1
Omsättningstillgångar	88,3	69,6	65,5	66,9	53,7
Likvida medel	165,0	275,7	176,0	109,9	170,1
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	9 937,9	7 911,3	6 194,4	5 053,5	3 795,0
Övriga långfristiga skulder	160,0	154,8	4,1	4,9	4,0
Kortfristiga skulder	634,4	628,9	311,0	293,2	230,2
Uppskjuten skatteskuld	891,9	608,0	528,9	492,2	548,6
Eget kapital	4 314,8	3 271,3	2 944,9	2 357,6	1 998,4
Balansomslutning	15 939,0	12 574,3	9 983,3	8 201,4	6 576,2
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	456,2	356,9	250,3	158,0	185,6
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	417,2	453,4	274,2	207,8	224,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 397,9	-1 934,2	-1 669,9	-1 528,8	-711,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 863,3	1 580,5	1 461,8	1 260,8	395,6
Årets kassaflöde	-117,4	99,7	66,1	-60,2	-91,7
Genomsnittligt antal stamaktier	53 412 500	53 100 000	53 100 000	52 711 333	50 768 000
Antal utestående stamaktier	53 600 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000	50 768 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	27,1	26,0	29,5	28,7	30,4
Räntetäckningsgrad ggr	3,1	2,7	2,5	2,2	2,5
Avkastning på eget kapital %	31,8	14,9	10,3	15,3	11,6
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie	9,79	7,22	5,71	4,19	3,70
Resultat kronor/stamaktie	21,88	8,05	4,48	6,38	4,43
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie	8,54	6,72	4,71	2,98	3,66
Eget kapital kronor/stamaktie	80,5	61,6	55,5	44,4	39,4
Börskurs vid årets slut	152,0	108,8	73,3	57,0	40,0
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	88,8	88,6	87,7	89,8	88,7
Driftnetto %	6,3	6,9	7,1	6,8	5,7
Överskottsgrad %	67,9	66,3	64,8	61,4	63,4

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

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Resultat per stamaktie

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier. Jämförelsetalen för föregående år har även de justerats för utdelning på preferensaktier.

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

MSEK	Not	2015	2014
Hysesintäkter	3	1 135,0	920,8
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-165,2	-142,9
Reparation och underhåll		-78,4	-68,1
Fastighetsskatt		-53,6	-39,1
Tomträttsavgälder/arrenden	4	-27,1	-23,7
Fastighetsadministration och marknadsföring		-39,7	-36,4
Driftnetto		771,0	610,6
Central administration	5	-27,0	-23,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	951,7	283,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	11,5	0,5
Andel i intresseföretags resultat	14	12,1	-
Resultat före finansiella poster	26	1 719,3	871,0
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	5,0	4,0
Finansiella kostnader	7	-245,4	-217,8
Valutakursförändringar		-	-2,2
Värdeförändringar finansiella instrument	8	73,3	-71,7
Resultat före skatt		1 552,2	583,3
Aktuell skatt	9	-61,7	-42,4
Uppskjuten skatt	9	-283,8	-77,9
ÅRETS RESULTAT		1 206,7	463,0
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 206,7	463,0
Data per aktie. Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Resultat per stamaktie		21,88	8,05
Genomsnittligt antal stamaktier		53 412 500	53 100 000
Antal utestående stamaktier		53 600 000	53 100 000

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	15 383,5	12 046,0
Fastigheter under uppförande	10	82,0	–
Maskiner och inventarier	11	1,9	2,1
Summa materiella anläggningstillgångar		15 467,4	12 048,1
Aktier och andelar	13, 22	0,0	0,0
Andelar i intresseföretag	14	181,3	136,8
Andra långfristiga fordringar	15	37,0	44,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		218,3	180,9
Summa anläggningstillgångar		15 685,7	12 229,0
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		11,9	7,5
Övriga fordringar		22,7	20,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	53,7	41,6
Likvida medel	17	165,0	275,7
Summa omsättningstillgångar		253,3	345,3
SUMMA TILLGÅNGAR		15 939,0	12 574,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		556,0	556,0
Övrigt tillskjutet kapital		540,6	540,6
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		3 218,2	2 174,7
Summa eget kapital		4 314,8	3 271,3
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	4 588,3	6 409,4
Övriga långfristiga skulder	20	160,0	154,8
Uppskjuten skatteskuld	9	891,9	608,0
Summa långfristiga skulder		5 640,2	7 172,2
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	5 349,6	1 501,9
Leverantörsskulder		65,2	54,7
Övriga skulder		332,5	428,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	236,7	146,0
Summa kortfristiga skulder		5 984,0	2 130,8
Summa skulder		11 624,2	9 303,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 939,0	12 574,3
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	24	9 576,8	7 642,4
Eventuelförpliktelser	25	88,7	9,0

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2015	2014
Hysesintäkter	3	384,4	375,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-50,3	-50,6
Reparation och underhåll		-23,7	-22,5
Fastighetsskatt		-18,5	-18,5
Tomträttsavgälder/arrenden		-9,9	-9,7
Fastighetsadministration och marknadsföring		-22,4	-22,1
Driftnetto		259,6	252,2
Central administration	5	-16,3	-16,1
Andel i intresseföretags resultat	14	2,5	-
Resultat före finansiella poster	26	245,8	236,1
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	216,9	178,0
Finansiella kostnader	7	-355,9	-293,8
Valutakursförändringar		-	-2,2
Försäljning aktier och andelar	8	22,9	-
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl anteciperad utdelning)		424,0	150,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	68,7	-53,2
Resultat före dispositioner och skatt		622,4	214,9
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-152,1	-146,8
Resultat före skatt		470,3	68,1
Aktuell skatt	9	-1,7	-1,6
Uppskjuten skatt	9	-14,9	11,8
ÅRETS RESULTAT		453,7	78,3

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

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	15-12-31	14-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	0,9	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar		0,9	1,0
Andelar i koncernföretag	12	4 059,9	3 458,7
Fordringar hos koncernföretag		5 457,4	4 419,7
Aktier och andelar	13, 22	0,0	0,0
Andelar i intresseföretag	14	171,8	136,8
Andra långfristiga fordringar	15	37,6	55,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 726,7	8 070,2
Summa anläggningstillgångar		9 727,6	8 071,2
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1,8	–
Övriga fordringar		5,5	9,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	49,3	38,9
Likvida medel	17	147,1	220,8
Summa omsättningstillgångar		203,7	268,8
SUMMA TILLGÅNGAR		9 931,3	8 340,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		556,0	556,0
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		540,6	540,6
Balanserade vinstmedel		159,5	244,4
Årets resultat		453,7	78,3
Summa eget kapital		1 801,5	1 511,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 973,9	4 382,1
Skulder till koncernföretag		1 350,0	1 075,3
Övriga långfristiga skulder	20	153,7	153,2
Summa långfristiga skulder		4 477,6	5 610,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	3 280,3	750,1
Leverantörsskulder		36,1	32,9
Övriga skulder		209,9	335,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	125,9	99,7
Summa kortfristiga skulder		3 652,2	1 218,4
Summa skulder		8 129,8	6 829,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 931,3	8 340,0
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter	24	8 445,5	7 090,0
Eventualförpliktelser	25	3 734,4	2 734,1

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
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					-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
Avyttring egna aktier	500 000				60,6	60,6
Utdelning 3,50 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie ¹⁾					-223,8	-223,8
Årets totalresultat					1 206,7	1 206,7
Eget kapital 2015-12-31	53 600 000	1 897 499	556,0	540,6	3 218,2	4 314,8

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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					-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
Avyttring egna aktier	500 000				60,6	60,6
Utdelning 3,50 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie ¹⁾					-223,8	-223,8
Årets totalresultat					453,7	453,7
Eget kapital 2015-12-31	53 600 000	1 897 499	556,0	91,7	1 153,8	1 801,5

¹⁾ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalda och resterande är skuldfört per 2015-12-31.

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 556,0 MSEK och består av 53 711 212 stycken registrerade stamaktier till ett kvotvärde om 10 kr/st, varav 111 212 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.

Kassaflödesanalys

		Koncernen		Moderbolaget	
MSEK	Not	2015	2014	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		1 552,2	583,3	470,3	68,1
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	1,1	0,5	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-1 025,0	-212,4	-68,7	53,2
Övriga poster	27	-22,1	0,8	-23,6	5,1
Betalda skatter		-50,0	-15,3	-17,3	-11,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		456,2	356,9	360,8	115,2
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	27	-18,7	-4,1	-8,6	-4,3
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga skulder	27	-20,3	100,6	-12,0	88,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten		417,2	453,4	340,2	199,7
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-2 513,3	-1 934,4	-	-
Försäljning av fastigheter		142,5	2,1	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		8,6	4,1	103,3	4,1
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-35,7	-6,0	-1 476,5	-1 120,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 397,9	-1 934,2	-1 373,2	-1 116,1
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagande av lån		2 675,1	2 060,4	1 440,5	1 453,9
Lösen och amortering av lån		-648,6	-345,0	-318,0	-294,2
Emission av preferensaktier		-	64,2	-	64,2
Avyttring egna aktier		60,6	-	60,6	-
Lämnade utdelningar		-223,8	-199,1	-223,8	-199,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 863,3	1 580,5	959,3	1 024,8
ÅRETS KASSAFLÖDE		-117,4	99,7	-73,7	108,4
Kassabehållning vid årets ingång	17	275,7	176,0	220,8	112,4
Förvärvade likvida medel		6,7	-	-	-
Kassabehållning vid årets slut	17	165,0	275,7	147,1	220,8

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 Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter. Styrelsen och verkställande direktören har per 29 mars 2016 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 28 april 2016 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 (IFRIC) 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 miljontals kronor med en decimal om ej annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av andra långfristiga värdepapper och övriga skulder. 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

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2015 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2015.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som ännu ej trätt ikraft:

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som har givits ut av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRIC) men som träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2016 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de nya eller ändrade standarder och tolkningar som bedöms kunna få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas för första gången.

Standarder	Ska tillämpas för räkenskapsår som börjar:
IFRS 9 Financial instruments	1 januari 2018 eller senare
IFRS 16 Leases	1 januari 2019 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. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs till avgörs dels av företagets syfte med innehavet av tillgången (dvs företagets "affärsmodell") och dels den finansiella tillgångens kontraktssenliga kassaflöden. Den nya standarden innehåller även nya regler för nedskrivningsprövning av finansiella tillgångar som innebär att den tidigare "incurred loss-metoden" ersätts av en ny så kallad "expected loss-metod". IFRS 9 är tillämplig på räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 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.

IFRS 16 Leases utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasagararen att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För FastPartner som leasgivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämplig för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden är ännu inte antagen av EU.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och IFRS 16 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. Förekomen och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Andel i intresseföretags resultat". Avskrivningar på övervärden i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

Samarbetsarrangemang

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

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

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

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. 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 kontraktetsdagen 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 linjärt över leasingperioden med utgångspunkt från nyttjandet. FastPartner har klassificerat ingångna tomträtts- 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 förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likviditetsredovisning. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39. Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt övriga finansiella instrument används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. De skillnader som eventuellt finns mellan redovisat värde och verkligt värde avser finansiella anläggningstillgångar i form av reversfordringar och finansiella skulder i form av skulder till kreditinstitut som löper med fast ränta.

Aktier och andelar

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

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

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

Kundfordringar

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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 hyresgästanspassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Varje kvartal görs värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2015 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 som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften

avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

MASKINER OCH INVENTARIER

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

NEDSKRIVNINGAR

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

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 10, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget ska redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelseerna samt förvaltningstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan i enlighet med punkt 30 i IAS 19.

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, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett tillgångsförvärf och vid tidpunkten för förvärfvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas 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 2015 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2015.

ÄNDRINGAR I RFR 2 SOM ÄNNU INTE HAR TRÄTT I KRAFT:

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2016, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

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 förvärf 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 Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. 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 driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, 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.

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

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad och Sölvesborg samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Eskilstuna/Strängnäs och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerings- och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Hyresintäkter	450,5	307,5	345,8	298,2	260,0	222,8	78,7	92,3	1 135,0	920,8			1 135,0	920,8
Fastighetskostnader	-145,0	-111,5	-99,8	-91,4	-84,7	-73,7	-34,5	-33,6	-364,0	-310,2			-364,0	-310,2
Driftnetto	305,5	196,0	246,0	206,8	175,3	149,1	44,2	58,7	771,0	610,6			771,0	610,6
Värdeförändringar														
Realiserade värdeförändringar fastigheter	408,5	122,3	372,9	74,2	114,5	74,4	55,8	12,7	951,7	283,6			951,7	283,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1,7		9,8			0,5			11,5	0,5			11,5	0,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar									73,3	-71,2	-	-0,5	73,3	-71,7
Bruttoresultat	715,7	318,3	628,7	280,1	289,8	224,0	100,0	71,4	1 807,5	823,5	-	-0,5	1 807,5	823,0
Ofördelade poster														
Central administration											-27,0	-23,7	-27,0	-23,7
Andel i intresseföretags resultat									12,1	-			12,1	-
Finansiella intäkter									5,0	4,0			5,0	4,0
Finansiella kostnader									-234,9	-209,7	-10,5	-10,3	-245,4	-220,0
Resultat före skatt													1 552,2	583,3
Skatt											-345,5	-120,3	-345,5	-120,3
Årets totalresultat									1 589,7	617,8	-383,0	-154,8	1 206,7	463,0
Förvaltningsfastigheter	6 147,5	4 817,3	4 246,0	3 580,2	3 946,4	2 655,2	1 125,6	999,3	15 465,5	12 046,0			15 465,5	12 046,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													218,3	180,9
Inventarier													1,9	2,1
Omsättningstillgångar													88,3	69,6
Likvida medel													165,0	275,7
Summa tillgångar	6 147,5	4 817,3	4 246,0	3 580,2	3 946,4	2 655,2	1 125,6	999,3	15 465,5	12 046,0			15 939,0	12 574,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													4 314,8	3 271,3
Långfristiga skulder													4 748,3	6 564,2
Uppskjuten skatteskuld													891,9	608,0
Kortfristiga skulder													5 984,0	2 130,8
Summa eget kapital och skulder													15 939,0	12 574,3
Årets förvärv och investeringar	923,2	1 521,6	416,3	424,9	1 176,8	210,5	76,5	33,9	2 592,8	2 200,9			2 592,8	2 200,9
Årets försäljningar	-1,6		-123,4			-1,6			-125,0	-1,6			-125,0	-1,6

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Hyresvärde	1 320,3	1 067,4	453,5	453,0
Hyresrabatter och förluster	-37,5	-25,3	-11,7	-8,7
Vakanser	-147,8	-121,3	-57,4	-68,7
Summa	1 135,0	920,8	384,4	375,6

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 4,3 (4,9) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -6,0 (-3,1) MSEK.

FastPartners kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2016	480	120,4	10,0
2017	480	240,9	20,1
2018	336	202,9	16,9
2019	228	234,6	19,6
2020 >	172	400,4	33,4
Summa kommersiella fastigheter	1 696	1 199,2	100,0
Bostäder	300	20,4	
P-platser och garage	1 085	17,7	
Summa	3 081	1 237,3	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 5 164,8 (4 896,9) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 20,4 (17,1) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler			2015	2014
Avtalade hyresintäkter år 1			1 199,2	1 008,9
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5			2 951,9	2 773,6
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år			1 013,7	1 114,4
Summa			5 164,8	4 896,9

Fördelningen av kontraktsportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	1 805,6	4,3	349 342
Region 2	1 412,1	3,9	395 977
Region 3	1 539,1	4,6	448 272
Region 4	408,0	5,3	193 312
Summa	5 164,8	4,3	1 386 903

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 27,1 (23,7) MSEK för 2015. Tomträtter innehas främst i Stockholms-regionen. FastPartner innehar 56 tomträtter genom dotterbolag. Tomträtts-avtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Koncernen		
	2015	2014
Avtalade framtida tomträttsavgälder		
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-24,7	-16,6
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-68,8	-39,2
Avtalade tomträttsavgälder år 6 till 10	-43,7	-6,7
Summa	-137,2	-62,5

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Central administration	-25,9	-23,2	-16,2	-16,0
Avskrivningar kontorsutrustning	-1,1	-0,5	-0,1	-0,1
Summa	-27,0	-23,7	-16,3	-16,1

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	4,0	4,0	215,9	178,0
Resultat från finansiella placeringar	1,0	-	1,0	-
Summa	5,0	4,0	216,9	178,0

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	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-213,6	-198,2	-184,7	-172,8
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-139,5	-101,6
Räntekostnader avseende checkräkning	-0,4	-0,2	-0,4	-0,2
Räntekostnader övriga skulder	-7,6	-2,6	-7,5	-2,5
Summa räntekostnader	-221,6	-201,0	-332,1	-277,1
Övriga finansiella poster	-14,0	-9,3	-14,0	-9,2
Pantbrevskostnader	-9,8	-7,5	-9,8	-7,5
Summa övriga finansiella poster	-23,8	-16,8	-23,8	-16,7
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-245,4	-217,8	-355,9	-293,8

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 del av mark från fastigheten Stansen 1 samt hela fastigheten Stansen 2 i Täby avyttrats. Vidare har fastigheterna Huven 3 i Ronneby samt Bulten 7 i Danderyd avyttrats. Totalt uppgår realiserad vinst för dessa avyttringar till 11,5 MSEK.

Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2015	2014
Fastigheter		
Realiserade	11,5	0,5
Orealiserade	951,7	283,6
Summa värdeförändringar fastigheter	963,2	284,1

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 963,2 (284,1) MSEK.

Av årets realiserade värdeförändringar om 951,7 (283,6) MSEK avser 408,5 (122,3) MSEK beståndet i Region 1, 372,9 (74,2) MSEK beståndet i Region 2, 114,5 (74,4) MSEK beståndet i Region 3 samt 55,8 (12,7) MSEK beståndet i Region 4. Av de realiserade värdeförändringarna avser 1,7 (-) MSEK beståndet i Region 1 och 9,8 (-) MSEK beståndet i Region 2. Realiserade värdeförändringar i Region 3 är - (0,5) MSEK och i Region 4 - (-) MSEK.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 fortsättning

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Finansiella instrument				
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	–	–0,5	22,9	–0,5
Marknadsvärdering räntederivat	73,3	–71,2	68,7	–52,7
Summa värdeförändringar finansiella instrument	73,3	–71,7	91,6	–53,2

För ytterligare information kring värdering av finansiella instrument, se not 22 Verkligt värde finansiella instrument.

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	1 552,2	583,3	470,3	68,1
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	–341,5	–128,3	–103,4	–15,0
Värdeförändringar finansiella instrument	–	–	–	–
Justering resultatandel i HB/KB	–	–	5,8	–7,7
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	–7,6	–	–	–
Skattefri vinst försäljning fastigheter	2,1	–	–	–
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	–0,1	–0,9	82,0 ¹⁾	32,9 ¹⁾
Förändring av tidigare ej redovisad uppskjuten skatt avseende underskott	–	8,9	–	–
Andel i intresseföretags resultat	2,1	–	–0,6	–
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	–0,5	–	–0,4	–
Redovisad skattekostnad varav	–345,5	–120,3	–16,6	10,2
Aktuell skatt	–61,7	–42,4	–1,7	–1,6
Uppskjuten skatt	–283,8	–77,9	–14,9	11,8
Redovisad skatt	–345,5	–120,3	–16,6	10,2

Aktuell skatt i moderbolaget 2015 avser till –1,3 MSEK skatt på årets resultat och till –0,4 MSEK korrigerig av skatt från föregående år. Aktuell skatt i moderbolaget 2014 avser till –1,6 MSEK skatt på årets resultat.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	–4 047,9	–2 825,2	–	–
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	–890,5	–621,5	–	–
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	–24,5	–30,5	3,7	4,6
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	–5,4	–6,7	–0,8	–1,0
Marknadsvärdering räntederivat	20,6	93,9	6,2	74,9
Uppskjuten skattefordran 22,0 %	4,5	20,7	1,4	16,5
Övrigt	–2,3	–2,3	–2,3	–2,3
Uppskjuten skatteskuld 22,0 %	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Uppskjuten skatteskuld	–891,9	–608,0	0,1	15,0

Årets skatt uppgår till –345,5 (–120,3) 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 2015-12-31 som en övrig fordran.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	12 046,0	9 448,1	–	–
Omklassificering	–14,0	115,0	–	–
Försäljningar av fastigheter	–125,0	–1,6	–	–
Förvärv av fastigheter	2 228,3	1 889,4	–	–
Investeringar	299,5	311,5	–	–
Värdeförändring	948,7	283,6	–	–
Verkligt värde vid årets slut	15 383,5	12 046,0	–	–

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	–	115,0	–	–
Omklassificering	14,0	–115,0	–	–
Investering	65,0	–	–	–
Värdeförändring	3,0	–	–	–
Verkligt värde vid årets slut	82,0	–	–	–

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 värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering och den värdering som bäst stämmer överens med FastPartners egna värdering används vid bedömningen av det totala marknadsvärdet för koncernens fastigheter.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid 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 2015

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 6,3 (6,8) procent. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,9 procent, för Region 2 är det cirka 6,6 procent, för Region 3 är det cirka 7,1 procent och för Region 4 är det cirka 6,8 procent.

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm city	2 798,0	173,7	53,9	5,9-7,3	4,2-5,3	5,1
Storstockholm	9 246,0	940,8	748,5	7,1-9,8	5,4-7,8	6,5
Gävle, kommersiellt	1 000,0	111,8	183,2	6,7-14,1	6,5-12,0	7,2
Gävle, bostäder	117,3	8,2	8,3	5,2-5,7	3,3-3,9	3,5
Göteborgsområdet	903,1	90,2	156,9	6,3-9,4	7,0-9,8	7,6
Norrköping	708,3	71,9	94,0	7,5-9,8	6,2-8,2	7,2
Malmö	242,8	31,0	40,9	9,0-9,8	7,1-7,9	7,7
Övrigt	450,0	56,3	101,2	8,4-11,5	7,0-9,5	7,8
Totalt	15 465,5	1 483,9	1 386,9	5,9-14,1	4,2-12,0	6,3

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 +/- 773 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	+1 150/-980
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 000
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-500
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-192

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 300 (155) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	8,8	8,4	2,7	2,7
Förvärv	4,7	0,4	-	-
Investeringar	0,0	0,3	0,0	0,3
Avyttringar och utrangeringar	-1,2	-0,3	-1,1	-0,3
Summa	12,3	8,8	1,6	2,7
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-6,7	-6,3	-1,7	-1,9
Förvärv	-3,8	-0,2	-	-
Avyttringar och utrangeringar	1,2	0,3	1,1	0,3
Årets avskrivning enligt plan	-1,1	-0,5	-0,1	-0,1
Summa	-10,4	-6,7	-0,7	-1,7
Planenligt restvärde vid årets slut	1,9	2,1	0,9	1,0

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 Drillsnåpan	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	Stockholm	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 Söderhamnhöjden AB	556661-5521	Stockholm	100%	25 768
Fastighetspartner Söderhamns 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 Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%	209
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 Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	27 957
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	22 657
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	14 200
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	17 537
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%	7 423
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%	401 716
FastPartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100%	119 867
FastPartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%	644
FastPartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%	146 557
FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%	15 064
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	16 263
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	649
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%	43 228
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%	9 909
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%	5 168
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	10 654
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 Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%	50
Fastpartner i Tibro AB	556847-7946	Stockholm	100%	68 601
FastPartner Ringgården 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%	31 316
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	1 447
FastPartner Ritmallen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%	24 815
FastPartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%	20 928
FastPartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%	13 653
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%	3 388
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%	2 574
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%	9 855
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%	15 911
FastPartner Spårren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%	14 978
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%	100 579
FastPartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%	8 703
FastPartner Sätessdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%	219
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	310

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 12 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%	69 107
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	12 749
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	1 249
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%	29 568
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	62 045
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisker 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	401
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	190 891
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Sätra Hälsofastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100%	8 843
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%	203 226
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	41 726
Summa				4 059 941

	2015	2014
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	3 458,7	2 877,5
Förvärv under året	600,6 ¹⁾	571,2 ¹⁾
Lämnade aktieägartillskott	0,6	10,0
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	4 059,9	3 458,7

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%
Geflebosträder 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	Stockholm	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%
Vinst Stenskärve AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2015	2014	2015	2014
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
Summa aktier och andelar				0,0	0,0	0,0	0,0

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

NOT 14 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2015	2014	2015	2014
Fast Real AB	556840-4395	50,0%	Stockholm	0,4	0,4	0,4	0,4
Kapitalandel							
Vid årets början				0,4	2,0	0,4	2,0
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Återbetalning av aktieägartillskott				–	–1,6	–	–1,6
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				0,4	0,4	0,4	0,4
Allenex AB	556543-6127	32,3%	Stockholm	102,5	100,7	100,7	100,7
Kapitalandel							
Vid årets början				100,7	100,7	100,7	100,7
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				1,8	–	–	–
Vid årets slut				102,5	100,7	100,7	100,7
Litium Affärskommunikation AB	556562-1835	33,3%	Stockholm	21,8	18,5	21,8	18,5
Kapitalandel							
Vid årets början				18,5	18,5	18,5	18,5
Förvärv av andelar				3,3	–	3,3	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				21,8	18,5	21,8	18,5
Xenella Holding AB	556871-5477	50,0%	Malmö	9,4	9,4	9,4	9,4
Kapitalandel							
Vid årets början				9,4	9,4	9,4	9,4
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				9,4	9,4	9,4	9,4
Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB¹⁾	969755-7222	50,0%	Stockholm	11,4	6,2	11,4	6,2
Kapitalandel							
Vid årets början				6,2	1,0	6,2	1,0
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Lämnat ägartillskott				2,7	5,2	5,2	5,2
Andel av årets resultat				2,5	–	2,5	–
Vid årets slut				11,4	6,2	11,4	6,2
Centralparken Holding AB¹⁾	556908-8833	50,0%	Stockholm	35,9	0,3	28,1	0,3
Kapitalandel							
Vid årets början				0,3	0,0	0,3	0,0
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Lämnat aktieägartillskott				27,8	0,3	27,8	0,3
Andel av årets resultat				7,8	–	–	–
Vid årets slut				35,9	0,3	28,1	0,3
FLB Logistik AB	556301-9404	0,0%	Gävle	–	1,3	–	1,3
Kapitalandel							
Vid årets början				1,3	–	1,3	–
Förvärv av andelar				–	1,3	–	1,3
Lösen av andelar				–1,3	–	–1,3	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				–	1,3	–	1,3
Summa andelar i intresseföretag				181,3	136,8	171,8	136,8
Kapitalandel							
Vid årets början				136,8	131,6	136,8	131,6
Förvärv/Försäljning av andelar				3,3	1,3	3,3	1,3
Lösen av andelar				–1,3	–	–1,3	–
Lämnat aktieägartillskott				30,5	5,5	30,5	5,5
Återbetalning av aktieägartillskott				–	–1,6	–	–1,6
Andel av årets resultat				12,1	–	2,5	–
Vid årets slut				181,3	136,8	171,8	136,8

¹⁾ Innehaven redovisas enligt kapitalandelsmetoden men är ett innehav med gemensamt bestämmande inflytande, ett så kallat joint venture.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 14 fortsättning

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om innehaven i Allenex AB, Litium Affärskommunikation AB, Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB och Centralparken Holding AB.

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

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2015				2014			
	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB ⁽¹⁾	Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB	Centralparken Holding AB	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB ⁽¹⁾	Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB	Centralparken Holding AB
Anläggningstillgångar	295,7	23,8	–	–	287,5	24,7	–	–
Omsättningstillgångar	64,1	8,3	50,8	92,9	62,4	4,4	14,6	0,4
Långfristiga skulder	104,2	5,0	–	–	85,6	13,3	–	–
Kortfristiga skulder	46,1	12,8	27,9	76,9	43,8	12,7	2,2	0,0
Nettotillgångar (100 %)	209,5	14,3	22,9	16,0	220,5	3,1	12,4	0,4
Ägarandel	32,3%	33,3%	50,0%	50,0%	32,3%	42,5%	50,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	67,7	4,8	11,5	8,0	71,2	1,3	6,2	0,2

Per den 31 december 2015 uppgår det verkliga värdet på koncernens innehav i Allenex AB, som är noterat på Nasdaq Stockholms Smallcap-lista, till 96,4 (74,7) MSEK och det redovisade värdet på koncernens andel är 102,5 (100,7) MSEK.

Det finns inga eventalförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2015				2014			
	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB ⁽¹⁾	Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB	Centralparken Holding AB	Allenex AB	Litium Affärskommunikation AB ⁽¹⁾	Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB	Centralparken Holding AB
Intäkter	144,5	20,8	56,5	63,9	135,5	20,8	–	0,0
Rörelseresultat	24,1	–0,5	5,1	15,5	22,9	–1,8	0,0	0,0
Övriga finansiella intäkter och kostnader	–5,2	–1,2	0,0	–	–2,5	–1,2	0,0	–
Årets omräkningsdifferenser	–7,1	–	–	–	–6,9	–	–	–
Skatt	–3,8	–	–	–	–5,2	–	–	–
Årets totalresultat (100%)	8,0	–1,7	5,1	15,5	8,3	–3,0	0,0	0,0
Erhållna utdelningar från intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	–

Under 2015 har 1,8 (–) MSEK i resultatandelar redovisats för Allenex AB, 2,5 (–) MSEK för Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB och 7,8 (–) MSEK för Centralparken Holding AB. Inga resultatandelar från Litium Affärskommunikation har redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Reversfordringar	37,0	44,0	36,2	38,5
Uppskjutna skattefordran	–	–	1,4	16,5
Depositioner	0,0	0,1	0,0	0,0
Summa	37,0	44,1	37,6	55,0

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2016	9,3	15,0
2018	7,0	20,0
2025	2,5	2,0
Summa		37,0

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Övriga förutbetalda kostnader	51,1	39,3	46,7	36,6
Upplupna ränteintäkter	2,6	2,3	2,6	2,3
Summa	53,7	41,6	49,3	38,9

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Kassa och banktillgodohavanden	165,0	275,7	147,1	220,8
Likvida medel	165,0	275,7	147,1	220,8

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetslån	7 975,1	6 611,3	4 304,2	3 832,2
Byggnadskreditiv	12,8	–	–	–
Obligationslån	1 950,0	1 300,0	1 950,0	1 300,0
Summa	9 937,9	7 911,3	6 254,2	5 132,2
Varav kortfristig del fastighetslån	–5 349,6	–1 501,9	–3 280,3	–750,1
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	4 588,3	6 409,4	2 973,9	4 382,1
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	85,0	30,0	85,0	30,0
Outnyttjad del	–85,0	–30,0	–85,0	–30,0
Utnyttjat kreditbelopp	–	–	–	–

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2015:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	5 345,0 ¹⁾	5 327,7	17,3	2016
	1 892,9	1 892,9	–	2017
	590,0 ²⁾	590,0	–	2018
	950,0 ³⁾	950,0	–	2019
	83,2	83,2	–	2020
	1 094,1	1 094,1	–	2034
Summa	9 955,2	9 937,9	17,3	

¹⁾ varav 500,0 avser obligationslån

²⁾ varav 500,0 avser obligationslån

³⁾ varav 950,0 avser obligationslån

FastPartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 9 937,9 (7 911,3) MSEK.

FastPartner emitterade i september 2015 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 500 MSEK och har slutligt förfall år 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,50 procentenheter.

FastPartner emitterade i februari 2015 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 600 MSEK, varav 450 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,40 procentenheter.

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 ingick i samband med detta obligationslån ett ränteswapavtal om 500 MSEK på räntenivån 1,52 procent + marginal med förfalldatum som sammanfaller med obligationslånets förfalldatum.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 9 955,2 (7 912,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 5 349,6 (1 501,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2015. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 19 Finansiell riskhantering.

NOT 19 Finansiell riskhantering

FastPartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit- och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för FastPartners finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiafdelning 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 räntebindingstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

Not 19 fortsättning

FastPartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindingstiden 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 räntebindingstiden.

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Under 2015 har FastPartner valt att fortsätta räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ytterligare ränteswapavtal om totalt 300 MSEK. Totalt uppgår FastPartners ränteswapportfölj till 3 425 MSEK. FastPartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 38 procent av FastPartners totala låneportfölj. Ränteswapavtalen om totalt 3 425 MSEK innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,7 procent exklusive marginal. FastPartners räntebinding uppgår per 2015-12-31 till 2,3 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindingen till 5,8 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 2015 uppgick de räntebärande skulderna till 9 937,9 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 62 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2015 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2015-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2016	5 327,7 ¹⁾	53,6	2,3	5 345,0
2017	1 892,9	19,0	1,3	1 892,9
2018	590,0 ²⁾	5,9	2,2	590,0
2019	950,0 ³⁾	9,7	3,4	950,0
2020	83,2	0,8	1,1	83,2
2034	1 094,1	11,0	1,4	1 094,1
Summa	9 937,9	100,0	2,1	9 955,2

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 9 937,9 (7 911,3) MSEK var per 31 december 2015 2,1 (2,6) procent.

Vid utgången av 2015 uppgick koncernens likvida medel till 165,0 (275,7) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2016 påverka FastPartners resultaträkning med cirka 62 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

FastPartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisik avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisik består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisiken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2015 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisik. Den maximala kredit- och motpartsrisiken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till –6,0 (–3,1) MSEK.

	Koncernen	
	2015	2014
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	3,5	4,3
Förfallna 31 – 60 dagar	0,1	1,0
Förfallna mer än 61 dagar	0,3	0,1
Totalt	3,9	5,4

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 9 955,2 MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 19 fortsättning

tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan åren 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 och 2034.

Av koncernens totala lån om 9 937,9 (7 911,3) MSEK löper lån om 5 349,6 (1 501,9) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2016. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt omsätta de lån som löper ut 2016 till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2016. FastPartners kapitalbindning per 2015-12-31 uppgår till 3,3 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2016 uppgår kapitalbindningen till 6,3 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	5 781,4	3 755,1	114,6	1 292,5	10 943,6
Åtaganden, övrigt	300,0				300,0
Summa kontrakterade åtaganden	6 081,4	3 755,1	114,6	1 292,5	11 243,6

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för FastPartners finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalningar, till nominella belopp.

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 15 och likvida medel, kortfristiga fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år.

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

Av de finansiella skulderna om 5 781,4 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 5 349,6 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Under januari månad 2016 har FastPartner refinansierat 814,9 MSEK av dessa lån med förfall 2019. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 14 412,7 (11 337,4) MSEK varav eget kapital utgör 4 314,8 (3 271,3) MSEK och lånat kapital 10 097,9 (8 066,1) MSEK.

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 ska 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 27,1 (26,0) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 3,1 (2,7) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2015 uppgår till 31,8 (14,9) 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 2015 om 3,75 (3,50) kronor/stamaktie uppgår till 38,1 (50,0) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2015 avseende preferensaktien uppgår till 20 (20) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 3,75 (3,50) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 2,5 (3,2) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,50 kronor, varit 43,0 (52,7) procent. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,9 (5,1) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit -9,3 (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.

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Depositioner	9,5	4,3	3,2	2,7
Övriga skulder	150,5	150,5	150,5	150,5
Summa	160,0	154,8	153,7	153,2

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Förutbetalda hyror	145,1	101,1	71,5	64,8
Upplupna räntekostnader	23,4	25,7	21,3	23,9
Övriga upplupna kostnader	68,2	19,2	33,1	11,0
Summa	236,7	146,0	125,9	99,7

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

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 2015-12-31

	Koncernen			
	2015-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,9	-	-93,9	-
Årets förändring	73,3	-	73,3	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-20,6	-	-20,6	-

	Moderbolaget			
	2015-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-74,9	-	-74,9	-
Årets förändring	68,7	-	68,7	-
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-6,2	-	-6,2	-

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.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 22 fortsättning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2015-12-31						
	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		37,0			37,0	37,0
Kundfordringar		11,9			11,9	11,9
Övriga kortfristiga fordringar		22,7			22,7	22,7
Likvida medel		165,0			165,0	165,0
Upplupna intäkter		2,6			2,6	2,6
Summa finansiella tillgångar	0,0	239,2			239,2	239,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				9 937,9	9 937,9	9 937,9
Övriga långfristiga skulder				160,0	160,0	160,0
Leverantörsskulder				65,2	65,2	65,2
Övriga kortfristiga skulder			20,6	110,4	131,0	131,0
Upplupna kostnader				91,6	91,6	91,6
Summa finansiella skulder			20,6	10 365,1	10 385,7	10 385,7

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

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 199,8 MSEK som löper med marknadsmässig ränta om tre procent. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 133,9 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 ekonomiska och administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerar FastPartner ett marknadsmässigt arvode om 1,2 MSEK per år.

NOT 24

Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Fastighetsinteckningar	9 576,8	7 642,4	–	–
Andelar	–	–	2 576,8	2 085,5
Fordringar på dotterföretag	–	–	5 868,7	5 004,5
Summa	9 576,8	7 642,4	8 445,5	7 090,0

NOT 25

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Borgensåtaganden	88,7	9,0	3 734,4	2 734,1
Summa	88,7	9,0	3 734,4	2 734,1

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

NOT 26

Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Medelantal anställda	50	46	50	46
varav män	36	34	36	34
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,7	1,8	1,7
Övriga anställda	27,5	25,4	27,5	25,4
Summa	29,3	27,1	29,3	27,1
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,1	0,1	0,1	0,1
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	8,7	7,8	8,7	7,8
varav pensionskostnader	4,4	3,8	4,4	3,8
Summa	8,8	7,9	8,8	7,9
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,5	1,5	1,5	1,5
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1	0,1	0,1
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–

Not 26 fortsättning

Till styrelsen har utgått ersättning om 800 (745) kSEK, varav ordföranden erhållit 260 (250) kSEK och övriga ledamöter 120 (110) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 60 (55) kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen. En presentation av styrelsen återfinns på sidan 61.

Årsstämman 2015 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska 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.

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 pensionsförligheter föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I bolagets ledning ingår åtta personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 7 011 (6 849) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. En presentation av bolagets ledning återfinns på sidan 60.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 1 710 (2 053) 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 ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att FastPartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 4 421 (3 807) 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 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2015 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förligheter, förvaltningsstillgångar 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 2 004 (1 344) kSEK och avser 33 (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 åtaganden, 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 normalintervallet. 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 2015 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 153 (143) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Skilnad mellan betald och kostnadsförd ränta	2,3	-3,5	2,6	-3,1
Skilnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-0,3	0,1	-0,3	0,1
Valutakursförändringar	-	2,2	-	2,2
Andel i intresseföretags resultat	-12,1	-	2,5	-
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-11,5	-	-22,9	-
Övriga poster	-0,5	2,0	-5,5	5,9
Summa	-22,1	0,8	-23,6	5,1

NOT 28 Händelser efter balansdagen

FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 814,9 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall januari 2019.

FastPartner har under februari månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 200 MSEK på nivån 1,23 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. Någon uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar således värdeförändringar i efterföljande perioder. Samtliga bolagsförvärv under 2015 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 betalningsförliktelse 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 förliktelse 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

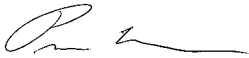
Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- 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.

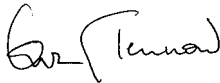
Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- 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 29 mars 2016



Peter Carlsson
Styrelseordförande



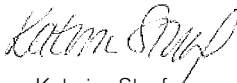
Ewa Glennow
Styrelseledamot



Lars Wahlqvist
Styrelseledamot



Charlotte Bergman
Styrelseledamot



Katarina Staaf
Styrelseledamot



Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 29 mars 2016

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 2015-01-01–2015-12-31 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–61. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 50–86.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, 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 2015 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 2015 och av dess resultat och kassaflöden enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–61. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2015-01-01–2015-12-31. 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 56–61 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 29 mars 2016
Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revior

Fastighetsförteckning

Region 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	6 466	13 334
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 667	48 400
Bagaren 7	Ljungadalsgatan 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	9 492	735	0	8 248	0	0	509	6 091	29 642
Bockalyckan 8	Bilgatan 1	Sölvesborg		4 221	1 398	224	400	774	0	0	0	1 045	2 528
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 391	385	6 656	711	0	0	1 639	17 583	69 400
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	337	14 725
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	5 857	20 926
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	831	4 289
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 277	8 025
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	775	4 157
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	762	5 690
Gunhild 5	Skogängsvägen 15-39	Spånga		27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	3 308	38 784
Gustav 1	Skogängsvägen 16-36	Spånga		13 796	282	0	0	194	0	88	0	1 434	18 817
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	24 272	23 195	0	1 077	0	0	0	64 387	533 000
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	1 730	0	0	0	0	1 963	7 087
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	48 407	409 000
Kristiansborg 2	Västra Hindbyv. 12 , 14	Malmö	T	11 530	7 075	3 256	0	3 792	0	0	27	5 035	19 000
Kungsängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	925	0	0	0	0	879	3 895
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	7 951	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	8 003	28 794
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	3 895	64
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	360	2 680
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 924	1 352	837	182	0	0	553	4 817	26 615
Labyrinten 1	Astrakangatn 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	21 417	118 600
Ladugårdsgärdet 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	38 168	36 850	0	0	0	0	1 318	99 737	687 749
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	708	3 120
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	1 725	9 626
Målaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 294	4 672	120	7 355	0	0	147	7 251	33 954
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	11 933	87 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 438	48 600
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	9 204	73 000
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	7 123	41 104
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 209	7 778
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	10 488	64 565
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	12 475	57 390
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	6 590	38 671
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	37 446	172 603
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	18 872	423	0	18 199	0	0	250	16 720	95 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	9 195	43 331
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 091	25 140
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 740	11 240
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 520	9 981
Skänninge 6	Tenstagängen 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	4 945	25 890
Sporren 4	Alhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 291	9 450	1 672	5 496	0	0	2 673	14 104	71 046
Stenskarven 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	10 244	53 179
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 362	11 895
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Ärlöv		40 284	12 990	448	0	12 342	0	0	200	9 061	35 600
Tågarp 21:144	Ärlösvägen 36	Ärlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	1 610	3 098
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	5 056	36 904
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 415	16 948
Åkarp 3:79	Dalslundsvägen 1	Åkarp		3 031	1 131	0	1 081	50	0	0	0	1 219	5 549
Summa Region 1				510 147	349 342	168 295	28 645	137 973	2 441	311	11 678	521 156	3 197 413

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, 1) = Hyresvärde fullt uthyrd, 2015.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Region 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	3 287	16 551
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	45 459	5 149	157	39 560	0	0	593	26 690	133 569
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	799	3 800
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	22 945	55 899
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	34 556	103 051
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 385	7 041
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	3 337	12 008
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	11 929	0
Bussen 3	Fjädevägen 20	Strängnäs		81 044	31 322	0	0	31 322	0	0	0	16 989	95 663
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	2 840	8 490
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	16 406	49 200
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	1 129
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	10 312	38 800
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	15 169	62 200
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 092	0
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	178	1 533
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	6 894	0	0	6 026	0	0	868	3 219	12 407
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	11 910	79 200
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	682	3 267
Lidingö Aga 2 ²⁾	Ackumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 007	15 839	0	3 171	0	0	3 997	36 100	0
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 846	17 795
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 962	6 651
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/ Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 015	20 026
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T, O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	760	320	0	0	0	1 063	2 980
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	4 900	19 197
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 359	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	1 995	13 022
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	38 173	150 265
Romberg 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	5 505	0	0	0	0	6 700	27 975
Romberg 25:4	Östra Järnvägsgatan 8	Enköping		10 814	5 802	429	1 050	0	0	4 323	0	7 170	8 143
Runö 7:176	Sägvägen 6	Åkersberga		3 170	650	0	650	0	0	0	0	611	2 377
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 864	2 864	0	0	0	0	0	2 442	12 699
Slakthuset 19	Risängsgatan 15 E	Norrköping		5 881	1 657	1 009	648	0	0	0	0	1 485	11 498
Slakthuset 20	Tolagsgatan 6	Norrköping		4 000	1 862	0	1 192	0	0	0	670	993	4 681
Slakthuset 21	Lindövägen 72, 72 B	Norrköping		11 970	6 564	1 596	0	3 093	0	282	1 593	3 853	15 792
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	361	0	3 982	0	0	2 368	3 631	22 684
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 516	11 645
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	1 320	0
Stensåtra 19	Stensåtravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 422	44 539
Stenvreten 5:67	Kvartsgatan 10	Enköping		4 936	1 872	433	0	1 439	0	0	0	1 301	5 708
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		3 084	1 448	0	1 234	0	0	0	214	2 135	8 967
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	9 690	32 800
Syllen 4	Förmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 842	8 281	539	1 878	0	0	144	19 197	55 600
Sylen 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	3 238	0	0	0	0	3 035	16 179
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	499	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	12 823	47 344
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m.fl.	Åtvidaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	5 171	18 655
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	5 972	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	859	5 940
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 346	2 551	7 196	821	0	1 778		18 820	141 400
Summa Region 2				627 495	395 977	94 424	46 631	219 336	1 677	8 095	25 814	405 783	1 443 587

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, 1) = Hyresvärde fullt uthyrd, 2015.

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

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fot-not	Tomtare	Uthyrn. 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	16 922	89 507
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	16 052	940	0	15 112	0	0	0	7 074	33 710
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Möln dal	O	5 800	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	4 227	22 570
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 577	248	0	3 329	0	0	0	3 295	29 844
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 667	3 505	1 000	0	0	0	162	9 616	56 800
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 260	18 712	0	0	0	0	548	39 447	228 600
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 674	4 599	75	0	0	0	0	6 821	43 400
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 252	3 496	756	0	0	0	0	5 678	35 600
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	8 075	7 491	584	0	0	0	0	11 610	71 200
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 388	2 548	0	1 840	0	0	0	3 731	28 600
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 402	5 305
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 070	5 048
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 254	15 922
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	752	1 857
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	441	1 538
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	511	1 936
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 388	8 298	90	0	0	0	0	10 971	65 600
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	20 722	20 722	0	0	0	0	0	17 150	104 600
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 553	3 659	218	0	0	0	676	6 253	35 000
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	388	3 168
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbatorget 4-10	Lerum		3 544	2 954	0	2 954	0	0	0	0	3 350	10 644
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbatorget 14	Lerum		1 218	700	0	700	0	0	0	0	550	2 568
Hyveln 1	Fågelviksleden 2	Tibro		180 160	41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	12 203	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
Högsbo 27:6	August Barks gata 2	Göteborg		16 971	8 584	859	5 319	773	0	0	1 633	8 700	33 309
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 396	2 881	510	0	0	0	5	4 829	30 600
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 260	4 675	585	0	0	0	0	7 646	44 362
Kortedala 37:3	Dagjämningsgatan 1	Göteborg	T	3 200	3 200	3 000	0	200	0	0	0	3 470	14 730
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Möln dal		8 749	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisingns Kärra		15 497	6 173	2 065	0	3 933	0	0	175	3 970	25 600
Kärra 78:3	Trankärsgatan 15 och 17	Hisingns Kärra		15 162	8 409	1 625	0	6 424	0	0	360	6 265	28 600
Kärra 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisingns Kärra		26 420	10 257	2 465	0	7 792	0	0	0	5 776	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	4 150	33 458
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 685	34 600
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 585	10 086
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	0	0	0	0	0	0	0	1 007	11 880
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	1 323	1 019	304	0	0	0	0	3 086	11 592
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 175	7 691
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	3 185	20 118
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	6 004	34 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	755	5 773
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	2 404	15 809
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta		40 211	5 035	0	0	0	0	0	5 035	11 315	0
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	7 205	54 200
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	4 766	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	1 916	8 995
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 360	8 382
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	3 004	14 850
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	3 233	14 534
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 469	12 341
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	12 834	53 800
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	2 557	28 789
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	1 796	16 318
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby		35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	4 725	29 793
Pelargonian 6	Ågatan 18	Möln dal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	3 993	16 558
Pottegården 3	Täljegårdsgatan 3	Möln dal		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 409	20 300

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, 1) = Hyresvärde fullt uthyrd, 2015. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Region 3, fortsättning

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fot-not	Tomtare	Uthyrn. area	FÖRDELNING						Hyresvärde Kkr ¹⁾	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sollentuna		12 205	12 601	10 828	1 173	0	0	0	600	15 016	80 000
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	4 069	4 000	0	69	0	0	0	4 725	22 596
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 654	2 939	1 384	0	0	0	331	6 134	30 200
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sollentuna		9 155	6 299	4 390	1 909	0	0	0	0	7 544	42 400
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 079	63 630
Steninge 8:313	Solgatan 2	Märsta	T	2 021	472	0	0	472	0	0	0	242	1 570
Sätessdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 756	10 181	1 272	0	0	0	303	19 893	106 000
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	13 522	86 200
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	2 400
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 237	7 234	3 322	3 912	0	0	0	0	13 300	87 800
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 583	0	3 406	0	0	1 150	27	5 499	40 086
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 042	1 366	182	672	213	0	0	299	1 483	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	26 287	33 554
Vilunda 20:8	Optimusvägen 21	Upplands Väsby		1 467	1 044	0	0	60	0	135	849	822	5 724
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 212	6 784
Summa Region 3				908 821	448 272	180 404	43 383	180 263	4 132	8 103	31 987	435 804	2 294 755

Region 4

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	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	15 154	11 091
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	1 065	0	0	0	0	2 583	3 381	18 770
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	315	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	20 750	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	2 156	18 022
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle		561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	1 192	5 341
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle		559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 365	5 737
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle		1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 376	11 003
Näringen 5:1	Lötångsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 079	1 883	0	14 943	0	0	2 253	8 173	27 206
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		85 551	18 461	3 037	978	12 417	0	0	2 029	11 804	70 300
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 538	635	0	2 481	0	0	1 422	3 376	14 520
Näringen 22:2	Beckasinvägen/Krickvägen	Gävle		91 525	27 926	3 553	0	21 779	0	0	2 594	15 550	93 164
Slagan 2	Åxvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	547	2 528
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 845	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 430	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	19 374	0
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle		1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	1 086	7 084
Summa Region 4				434 106	193 312	10 173	2 664	138 853	0	7 952	33 670	121 129	398 236
SUMMA TOTALT				2 480 569	1 386 903	453 296	121 322	676 425	8 250	24 461	103 149	1 483 872	7 333 991
Ytfördelning						32,8%	8,7%	48,8%	0,6%	1,8%	7,3%		

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, 1) = Hyresvärde fullt uthyrd, 2015.

Kontakt

Stockholm HK

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

Göteborg

FastPartner AB

Göteborgsvägen 91
413 37 Mölndal

Tel: 031-380 28 71

Malmö

FastPartner AB

Norra Bulltoftavägen 65G
212 43 Malmö

Tel: 040-653 25 01

Norrköping

FastPartner AB

Drottninggatan 20
602 24 Norrköping

Tel: 08-402 34 60

Gävle

FastPartner AB

Box 1226
801 36 Gävle

Besöksadress:
Skolgången 17

Tel: 026-12 46 30

Lunda/Spånga

FastPartner AB

Domnarvsgatan 2D
163 53 Spånga

Tel: 08-402 34 60

Västberga

FastPartner AB

Lerkrogsvägen 21
126 79 Hägersten

Tel: 08-402 34 60

Täby

FastPartner AB

Fogdevägen 4B
183 64 Täby

Tel: 08-402 34 60

Märsta

FastPartner AB

Box 155
195 24 Märsta

Besöksadress:
Industrigatan 6

Tel: 08-402 34 60

Vallentuna

FastPartner AB

Tellusvägen 43
186 36 Vallentuna

Tel: 08-402 34 60

Kista

FastPartner AB

Finlandsgatan 62
164 74 Kista

Tel: 08-402 34 60

Söderhamn

FastPartner AB

Björnänge Företagshotell
Granvägen 1

826 35 Söderhamn
Tel: 026-12 46 30

