

SVEN-OLOF JOHANSSON AVSLÖJAR – EMISSIONEN VAR ETT SCHACKDRAG FÖR FRAMTIDEN

” Den ekonomiska styrkan kommer att ha en avgörande betydelse när en ny spelplan med andra förutsättningar blir aktuell.”

Sven-Olof Johansson, VD



FastPartner hållbart i alla lägen

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2017–2018

Delårsrapport per 31 mars 2017	25 april 2017
Årsstämma 2017	25 april 2017
Delårsrapport per 30 juni 2017	4 juli 2017
Delårsrapport per 30 september 2017	26 oktober 2017
Bokslutskommuniké 2017	februari 2018

Årsstämma 2017 25 april 2017 kl 16:00
T-house, Engelbrektsplan 1 i Stockholm

Innehåll

FASTPARTNERS VERKSAMHET

- 2 Året i korthet
- 4 Kort om oss
- 7 VD har ordet
- 10 Strategi
- 12 Mål och utfall
- 14 Marknad
- 17 Knutpunkter
- 18 Centrumanläggningar
- 20 Förvärv och försäljningar
- 22 Medarbetare
- 24 Ansvarsfullt företagande
- 28 Våra fastigheter
- 40 Finansiering
- 44 Riskhantering
- 46 Fryshuset
- 48 Aktien och aktieägarna

ÅRSREDOVISNING

- 52 Förvaltningsberättelse
- 58 Bolagsstyrningsrapport
- 62 Ledning
- 63 Styrelse och revisorer
- 64 Femårsöversikt
- 65 Resultaträkningar och totalresultat koncernen
- 66 Balansräkningar koncernen
- 67 Resultaträkningar moderbolaget
- 68 Balansräkningar moderbolaget
- 69 Förändringar i eget kapital
- 70 Kassaflödesanalyser
- 71 Redovisningsprinciper och noter
- 87 Årsredovisningens undertecknande
- 88 Revisionsberättelse

ÖVRIGT

- 91 Definitioner
- 92 Finansiella mått
- 93 Fastighetsförteckning
- 97 Kontakt

VD HAR ORDET



Räntan och den glödheta Stockholmsmarknaden kan ge intrycket av att FastPartner idag är ett självspelande piano.

s.7



KNUTPUNKTER

Varuhuset Tunnelbanan

Tänk att lägga ihop alla butiksytor i de fastigheter som ligger vid och intill tunnelbanan och som säljer de varor och tjänster som erbjuds i ett välsorterat varuhus. Det skulle bli ett över 10 mil långt varuhus med en garanterad unik kundtillströmning.

s.17

MARKNADSVÄRDE
FASTIGHETSBESTÄNDET

17 394,2
MSEK

s.28

196

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar 196 stycken egna fastigheter i Sverige

STRATEGI

De fyra hörnstenarna

Hörnstenar är av väsentlig betydelse vid husbyggnation. Även företagsbyggande kräver sina hörnstenar. Ett företag blir aldrig starkare än den svagaste hörnstenen.

s.10



CENTRUMANLÄGGNINGAR

FastPartner i centrum

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

s.18



MEDARBETARE

Hållbara medarbetare

Någon gång efter andra världskriget blev världen varse om att individens utbildning, färdighet, talang, kompetens och hälsa kunde kapitaliseras.

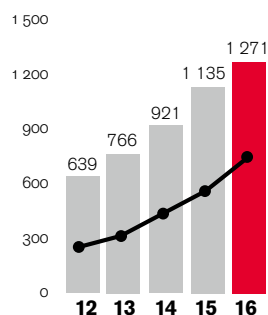
s.22

2016

Finansiellt

- Hyresintäkterna för 2016 ökade med 12,0% och uppgick till 1 270,8 (1 135,0) MSEK.
- Driftnettet ökade med 10,7% och uppgick till 853,2 (771,0) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 67,1 (67,9)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 17,4% och uppgick till 615,8 (524,5) MSEK.
- Resultat efter skatt ökade med 32,5% och uppgick till 1 598,6 (1 206,7) MSEK.
- Resultat per stamaktie blev 28,18 (21,41) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 17 394,2 (15 465,5) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,0 (3,75) kronor per stamaktie.

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



616 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 615,8 MSEK.

Nyckeltal

	2016	2015	2014
Resultat, kr/stamaktie	28,18	21,41	8,05
Utdelning, kr/stamaktie	4,0 ¹⁾	3,75	3,50
Eget kapital, kr/stamaktie	106,7	80,5	61,6
Soliditet, %	34,9	27,1	26,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	2,7
Driftnetto, %	5,4	6,3	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	13,1	12,6	7,1
Avkastning på eget kapital, %	29,7	31,8	14,9

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2016 års vinstdisposition

FINANSIELLA MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Vårt primära finansiella mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 750 MSEK i slutet av år 2017.

Resultat

Årets resultat uppgick till 1 598,6 (1 206,7) MSEK. Detta ger ett resultat per stamaktie om 28,18 (21,41) kronor för 2016. Resultatförbättringen beror främst på högre driftnetto till följd av förvärvade fastigheter under 2015 och färdigställda projekt samt högre realiserade värdeförändringar som motverkats av högre finansiella kostnader och högre skatt.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 4,0 (3,75) kronor per stamaktie för 2016. Detta är den högsta utdelning någonsin som FastPartner lämnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 106,7 (80,5) kronor per stamaktie vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgick till 34,9 (27,1) procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 (3,1) ggr. FastPartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider.

Driftnetto

Driftnettet för år 2016 uppgick till 5,4 (6,3) procent.

Avkastning på totalt kapital

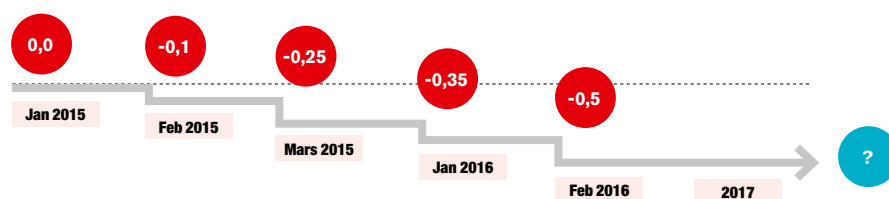
Avkastning på totalt kapital uppgick för året till 13,1 (12,6) procent. Ökningen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto och högre realiserade värdeförändringar.

Avkastning på eget kapital

För 2016 uppgick avkastningen på eget kapital till 29,7 (31,8) procent.

Viktiga händelser 2016

Reproränta, %



Räntebanan

Låg ränta är VD:ns bästa medarbetare.

Företrädesemission

FastPartners styrelse beslutar att genomföra en företrädesemission av stamaktier. Emissionen fulltecknas och FastPartner tillförs 760,6 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

Obligationslån

FastPartner emitterar ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån om 600 MSEK på den svenska marknaden. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 4,5 procentenheter.

Refinansiering

Sammanlagt under 2016 har lån om 3 636 MSEK refinansierats varav 1 218 MSEK med förfall augusti 2017 och 2 418 MSEK med förfall 2019.

Utdelning

Utdelningen om 3,75 kr per stamaktie, totalt 201 MSEK, var den högsta utdelningen som FastPartner lämnat till sina aktieägare. Preferensaktien gav en utdelning om 20 kr per aktie.

201 MSEK

den högsta utdelningen som FastPartner lämnat till sina aktieägare.

Vice VD

Tekn. Dr. Christopher Johansson utses till Vice VD för FastPartner.

Friends arena

Vid ett antal tillfällen har FastPartner varit värd för ensamkommande barn vid deras besök på Friends Arenas evenemang. Att få bli bjuden på Friends Arena skapar hos dessa barn en slags delaktighet och en strimma hopp om framtiden.



Nya Märsta Centrum

FastPartner hälsar bland annat H&M, ICA Kvantum, Lindex, KappAhl, Intersport, Dressman, Apotek Hjärtat och Folkandvården välkomna till Nya Märsta Centrum som sedan invigdes i mars 2017.



Välkomna till Nya Märsta Centrum.

INVIGDES I
MARS 2017

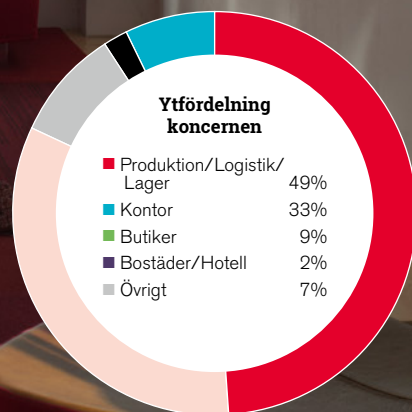
FastPartner på 180 sekunder

Affärsidé

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

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.



Här finns vi

Sundsvall
Söderhamn
Gävle
Hedemora
Ludvika
Uppsala
Enköping

Stockholm

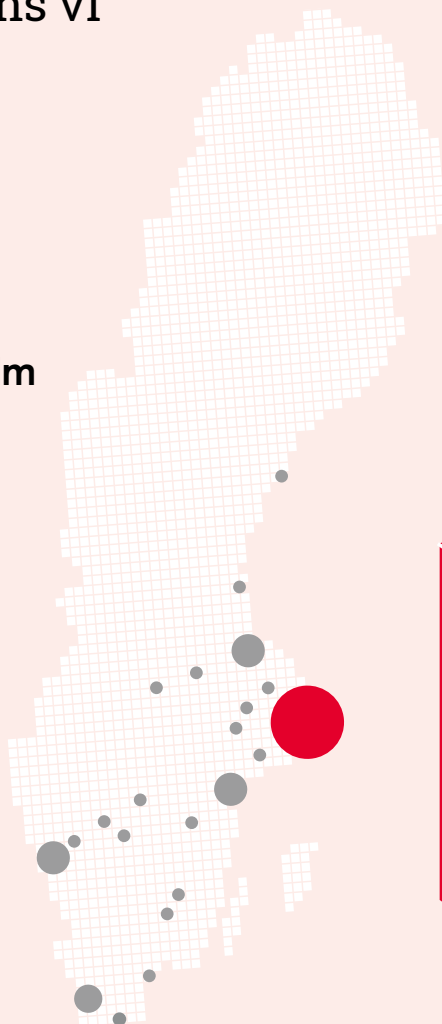
Eskilstuna
Södertälje
Strängnäs

Norrköping

Tibro
Åtvidaberg
Alingsås
Ulricehamn

Göteborg

Alvesta
Växjö
Sölvesborg
Malmö
Ystad



DEN TOTALA UTHYRINGSBARA YTAN UPPGÅR TILL

1 395 000 KVM



75%

Cirka 75 procent av hyres-
intäkterna kommer från
Stockholmsområdet.



Så här jobbar vi

LÅNGSIKTHET

- 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.

BESLUT

- 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.



” Den ekonomiska styrkan kommer att ha en avgörande betydelse när en ny spelplan med andra förutsättningar blir aktuell.

FastPartner håller i alla lägen

Hur jag än vrider och vänder på all den information jag har om FastPartner står jag för devisen att **FastPartner håller i alla lägen**. Det gäller nu och i framtiden.

Räntan och **den glödheta Stockholmsmarknaden** kan ge ett intryck av att FastPartner idag är ett självspelande piano. Räntan och marknaden kommer att förändras och hela min ambition har därför varit inställd på att FastPartner ska vara **en av vinnarna** när nya tider kommer. **FastPartners finansiella styrka** med goda kassaflöden, fastighetsbeståndets Stockholmsfokusering och en **slimmad organisation** med mycket kompetenta medarbetare skapar vinnarkänsla.

Den företrädesemissionen som gjordes i slutet på 2016 får ses som ett **schackdrag för framtiden**. Den ekonomiska styrkan kommer att ha en avgörande betydelse när en **ny spelplan** med andra förutsättningar blir aktuell.

Den påbörjade **förädlingen av bygggrätter med bostadsinriktning i nuvarande bestånd** ligger också tidsmässigt väl. FastPartners förvärvade vakanser i Stockholmsområdet dras med viss eftersläpning i uthyrningen. Fastigheterna förvärvades dock till en hög avkastningsränta även med gällande vakanser varför de ska ses som en **potential** och inte ett bekymmer.



assaflöden

Min övertygelse sedan många år tillbaka har varit att bra kassaflöden är den enskilt viktigaste faktorn för ett framgångsrikt företag. En övertygelse som stärks för varje år som går. Efter en mycket expansiv period under åren 2012–2015 blev 2016 ett år där fastighetspriserna hamnade på nivåer där det fanns anledning att intaga en mer avvaktande hållning till en fortsatt expansion. FastPartner valde 2016 att istället för att förvärva nya fastigheter investera i och utveckla det egna fastighetsbeståndet. Ett exempel på detta är "Nya Märsta Centrum". Den avvaktande förvärvsattityden ligger helt i linje med FastPartners tidigare fastlagda strategi att uppnå en god avkastning på eget kapital i varje enskild affär. Detta innebär en lugnare och mindre riskabel expansion. Ett fastighetsförvärv innebär att intäkterna kommer redan dag ett efter förvärvet, att jämföra med en investering i eget bestånd där intäkterna kommer först när projektet är färdigställt. Tidsmässigt kan det skilja flera år. Att ha råd att tänka långsiktigt är en av nycklarna till framgång i fastighetsbranschen visar historien. Även om värdestegringen i det egna beståndet inte direkt påverkar kassaflödena så kan det ändå vara av intresse att veta att värdet på FastPartners fastighetsbestånd under 2016 ökat med 1 477,6 MSEK och uppgick till 17 394 MSEK vid utgången av 2016.

Värdeökningar

Året präglas av de stora värdeökningarna i det egna beståndet. Anledningen till denna utveckling är att efterfrågan på fastighetsmarknaden har ökat generellt och att fler investerare söker sig till tillgångsslaget fastigheter. Detta i sin tur är beroende av att kreditmarknaden tillhandahållit billig finansiering och att investerarna varit beredda att acceptera allt lägre avkastningskrav vilket per automatik driver fastighetspriserna uppåt. Den låga räntenivån kommer med stor sannolikhet bestå under 2017 även om Swapmarknaden indikerar en viss åtstramning för längre löptider. Hittills finns inga indikationer på att den stora efterfrågan på lokaler och bostäder, framförallt i Stockholmsregionen, skulle vara på väg att avta. Den allmänna konjunkturen är en annan viktig komponent som påverkar fastighetsmarknaden och som spelar stor roll vid bedömningen om vad som komma skall. En bra ekonomi driver konjunkturen uppåt och ökar efterfrågan på tjänster, service, varor och lokaler. Inte heller här finns några direkta indikationer som tyder på avmattning.

Omvärldskonjunkturen

Med hänsyn till ovanstående synpunkter, där det mesta pekar uppåt, så borde väl strategin varit att fortsätta den expansionen som så framgångsrikt genomfördes under åren 2012–2015. Ändå valde FastPartner att avvakta med förvärv för att istället fokusera på investeringar i eget bestånd och att ytterligare stärka vår net cashflow.

Varför? Svaret står att finna i rubriken.

I Sverige finns det en rad osäkerhetsfaktorer inte minst på skatteområdet. Där är nya regler vid fastighetsförsäljningar aktuella vilka kan framstå som negativa för fastighetsbolagen. Negativt är också skattehöjningsförslagen avseende småföretagarna vilka genererar flest jobb till den svenska arbetsmarknaden. Vård, skola och omsorg kan till och med drabbas av vinstförbud om vänsterpartiet får igenom sina krav. Ett sådant förbud skulle vara revolutionerande.

Konjunktursiktningarna för världens två största ekonomier, USA och Kina, är av intresse då förändringar i dessa ekonomier alltid

i någon form drabbar den svenska konjunkturen. Redan idag ses tecken på en försvagning av den för amerikansk ekonomi oerhört betydelsefulla bilindustrin. Dessutom ökar i snabb takt antalet billån där låntagaren inte längre klarar att betala räntor och amorteringar. Detta kan lätt få dramatiska effekter på andra delar av kapitalmarknaden såsom corporate bonds.

Tecken finns att både GM och Ford har bekymmer med försäljningen och att deras konkurrenter också kommer att möta problem under innevarande år eller 2018. Med en sakta stigande ränta kommer allt fler få svårigheter att leva upp till sina åtaganden samtidigt som en försiktigare och stramare kreditmarknad drar åt tumskruvarna framförallt för bilfinansieringsföretagen. Omfattningen av dessa kreditrestriktioner är så stor, att de får en större påverkan på USA:s ekonomi än de positiva effekter som kan förväntas av Trumpadministrationens ökade infrastruktursatsningar.

Kinas nu avtagande tillväxt kan direkt kopplas till övergången från infrastrukturinvesteringar till en konsumtionsledd tillväxt.

Handelshinder och frihandelsfientliga åtgärder från Trumpadministrationen ska också läggas i vågskålen.

Med situationen för de två ledande ekonomierna kommer detta riskera dämpande effekter på den globala efterfrågan. Inte ens en svensk högkonjunktur av sällan skådat slag kommer att gå opåverkad genom 2017.

Brexit och eventuella efterföljare kan medföra dramatiska förändringar för EU:s medlemmar och ekonomier. Men att strukturera problemen och dra slutsatser av detta låter sig ej göras. När politikens och diplomatins kvarnar börjar mala vet vi ändå inte vart det tar vägen med Europa. Vi kan bara avvakta och konstatera att vi sitter på en tickande bomb.

Aktien

Det råder ingen tvekan om att aktien tog stryk inte bara av vinsthemtagningar utan även av FastPartners strategi att satsa på långsiktigheten i stället för aggressiva fastighetsförvärv med icke tillfredsställande avkastning. Aktien sjönk 2016 med 8,1 procent att jämföra med OMXS:s plus 6,1. Det kan dock konstateras att under de tre senaste åren, det vill säga 2014–2016, och trots nedgången 2016 har aktien lämnat en genomsnittlig avkastning på 33 procent per år att jämföra med OMXS:s 7 procent per år. För mig känns det tillfredsställande att skynda långsamt vilket kanske tidigare inte varit min bästa gren. För att ta sig fram i terrängen där ingen karta finns att tillgå måste ändå försiktighet räknas som ett bra alternativ. Av stor betydelse för aktien under året var den emission som erbjöds aktieägarna och som mottogs mycket väl. Även denna åtgärd präglas av långsiktighet och är en viktig del av positioneringen inför den framtida expansionen. Effekterna av en ökad likviditet och förstärkt nyckeltal innebär fördelar vid framtida finansiering och villkoren för dessa.

Belåningsgrad och värdering

Genom åren har jag läst många analyser om FastPartner där det råder en uppfattning att företaget skulle vara högbelånat. En uppfattning som jag själv inte delar.

Med mitt stora aktieinnehav följer också ett ansvar att värdet av fastighetsbeståndet aldrig ska behöva ifrågasättas. Därför har FastPartner sedan många år tillbaka överlåtit fastighetsvärderingen till några av Sveriges största och mest betrodda fastighetsvärderingsinstitut. Det är deras värderingar som sedan ligger till grund för styrelsens beslut i värderingsfrågor. En av anledningarna till att jag själv inte

sitter i styrelsen är att jag vill hålla en armlängds avstånd från fastighetsvärderingarna. Många fastighetsbolag anser att de själva bäst kan bedöma sina fastigheters värde och med handen på hjärtat tycker jag det också. Många skäl talar ändå för en extern värdering. Eventuellt dolda värden i ett fastighetsbestånd, som exempelvis erhållna och framtida byggrätter, skapar vissa värderingsproblem. Idag innehar bolaget cirka 400 000 kvm byggrätter i olika förädlingsfaser. Det är inte helt enkelt att ge marknaden rätt information avseende dessa tillgångars värde. Det är först när förädlingen är klar eller byggrätterna säljs som rätt värde kommer fram.

Hållbart

En av de enskilt största åtgärderna för att skapa social hållbarhet är att som individ eller företag betala den skatt som åligger respektive part i enlighet med gällande lagstiftning. Den som säger sig vara en stor företrädare för social hållbarhet och samtidigt gör allt för att via olika metoder undvika att betala sin skatt, är inte trovärdig.

När FastPartner förvärvade den portfölj av stadsdelscentrum, vilken bland annat innehöll Tensta och Rinkeby, hade investeringarna i centrumen legat i tråda i många år. Inga spekulanter förutom FastPartner fanns. FastPartner insåg att det också skulle behövas en rejäl upprustning av de båda centrumen. Det gällde både fastigheterna och strukturen på de butiker som fanns. Att skapa bättre möjligheter för butiks-innehavarna att tjäna mer var grundidén. Idén lyckades och idag är situationen den att alla parter har ett betydligt bättre ekonomiskt utfall än tidigare. Problemen i centrumen kände jag väl till och att ett stort socialt ansvar skulle komma att utkrävas av köparen såg jag som en utmaning. Idag uppgår vår totala investering i Tensta och Rinkeby till 250 MSEK. Då ingår själva köpeskillingen och även de investeringar som är gjorda i fastigheterna efter förvärvet. Jag vågar påstå att FastPartners engagemang i Rinkeby och Tensta är en av de största privata investeringar som gjorts inom området socialt ansvar. Att hela denna satsning även affärsmässigt varit mycket lyckad visar på att vinsten kan tjäna välfärden.

Ohållbart

Staten, kommunen och landstinget har liksom näringslivet och varje enskild medborgare skyldighet att arbeta för ett hållbart samhälle. Statens ambition är att se till att nödvändiga resurser finns för att upprätthålla lag och ordning. Kriminalitet kan inte lagstiftas bort men staten borde aldrig få låta kriminaliteten slå rot och ställas över lag och ordning. Just nu händer detta i en rad förorter i Sverige, bland annat i Tensta och Rinkeby.

Med den inblick jag har om utsatta förorter är det glasklart att rättssäkerheten och framför allt polisinsatserna inte lever upp till de krav som åligger samhället. Politikerna viker ner sig för kriminaliteten och näringsidkare stänger när de inte vill bedriva sina verksamheter med livet som insats. Många poliser som utsätts för samma val har också lämnat kåren. Den svenska modellen som ofta åberopas av statsministern tycks överhuvudtaget inte vara tillämpbar på de så kallade utanförskapsområdena dit Tensta och Rinkeby räknas. Inrikesministern har vid ett flertal tillfällen yttrat sig om att polisresurserna stärkts för att komma åt kriminaliteten i aktuella områden. En av inrikesministern utlovad polisstation i Rinkeby Centrum till 2017 mottogs med stor glädje. Den etableringen uppskötts sedermera till 2018 för att strax efter detta besked åter

” Aktien har lämnat en genomsnittlig avkastning på 33% per år (2014–2016).

uppskjutas till 2020. I SVT Nyheter och Expressen påstås det att dröjsmålet beror på att byggföretagen inte kommit in med anbud då det är "alldeles för farligt att bygga en polisstation i området". Ett skäl som mig veterligen inte har redovisats i samband med alla besked om framflyttning av datum. Om det verkligen är så att hoten från de kriminella ungdomsgängerna gör att polisstationen inte kan byggas kan frågan inte hamna annat än på statsministerns bord. Kriminaliteten kommer att bli en tung fråga i valet 2018 och har då polisstationen i Rinkeby inte börjat byggas kan den mycket väl bli en symbolfråga i valrörelsen. Även om statsministern litar på den svenska modellen lever fortfarande det gamla ordspråket "liten tuva stjälpjer ofta stort lass".

Det tycks vara vedertaget att polisen sällan ingriper under pågående brott. Det vill säga polisen väntar tills faran är över. När cirka 20 ungdomar nyligen vandaliserade Rinkebycentrum genom att slå sönder ett antal skyltfönster och sedan bryta sig in i Lidl's butik och plundra affären, föranledde detta inget ingripande. Polisen befann sig några hundra meter ifrån Lidl och avvaktade med ingripandet till ungdomarna självmant lämnade centrumet. Allt detta är både upprörande och uppgivet. I synnerhet som de flesta experter tycks vara ense om att det enda som hjälper mot denna slags kriminalitet är nolltolerans, det vill säga ingripande vid varje tillfälle där någon form av brott begås.

Övervakningskameror i Rinkeby.

2013 började Polisen sin kamp för att få installera övervakningskameror i Rinkeby. Datainspektionen som svarar för integritetsfrågan har hela tiden motsatt sig etableringen. Inte förrän i slutet av december 2016 kunde slutligt fastslås att Polisen vunnit kampen mot Datainspektionen. I efterhand kan konstateras att det var olyckligt att kamerorna inte varit på plats under det gångna året. Alla vet att det på Rinkeby Torg sker skottlossning och narkotikahandel inför öppen ridå. Polisen var träng och att Datainspektionen inte själva förstod, att det inte är integritetskränkande med en övervakningskamera som ser bättre än en frånvarande polis, det är beklagligt!

Fryshuset

Utanförskapet och integrationen har en sådan komplexitet att det borde betraktas som en fristående vetenskap. Att implementera människor in i samhällsmaskineriet med syftet att skapa ett bättre liv, är inget annat än humanistisk ingenjörsvetenskap byggd på kreativitet och tillämpning av vetenskapliga och humanistiska principer. I Sverige bedriver en elit av utanförskapsingenjörer sin verksamhet på Fryshuset, vilket också tjänar som ett slags universitet för denna vetenskap. 2017 blir det elfte året som FastPartner sponsrar Fryshuset.

Stockholm i mars 2017
Sven-Olof Johansson

De fyra hörnstenarna

Hörnstenar är av väsentlig betydelse vid husbyggnation. Även företagsbyggande kräver sina hörnstenar. Ett företag blir aldrig starkare än den svagaste hörnstenen.

Organisationen, Finansieringen, Kassaflödet och Fastighetsbeståndet är de hörnstenar som skapar förutsättningar för att driva FastPartner utifrån ett entreprenöriellt och hållbart sätt. Dessa fundament utgör också grunden när bolagets strategier ska fastställas.

För att kunna utvärdera bolagets strategier när det gäller förvaltning, investering och finansiering lämnas en redogörelse för hörnstenarnas innehåll.

1 Organisation

FastPartner har 17 kvinnliga och 44 manliga medarbetare. FastPartner hade en mycket stark expansionsperiod åren 2012–2015 då 89 fastigheter förvärvades vilket medförde en ökning med 115 procent av den totala uthyrningsbara ytan, vilken steg från 648 501 till 1 393 614 kvm. Detta medförde också en ökning av antalet anställda framförallt till förvaltnings- och uthyrningsverksamheterna. De nyanställda har kommit till en organisation med många erfarna och kompetenta medarbetare. Stor erfarenhet blandat med nytänkande skapar energi. FastPartner har historiskt sett haft en mycket låg personalomsättning. Stort ansvar, hög frihetsgrad, ingen byråkrati och trivselfaktorn är nog de bidragande orsakerna till detta. Trots den snabba expansionen och tillkommande nyanställningar är organisationen idag fortfarande slimmad utan att ha tappat effektivitet. FastPartner för en genomtänkt personalpolitik vilket bidragit till att en bra teamkänsla har skapats.

2 Finansieringen

Under 2016 blev det för FastPartner uppenbart att fastighetspriserna stigit till nivåer där det kunde ifrågasättas om marknadssituationen var sådan att en tillfredställande avkastning kunde erhållas. FastPartner hade tidigare informerat marknaden om att i ett sådant läge avvakta med att expandera. I stället för fastighetsförvärv satsade FastPartner på att ytterligare stärka sin ekonomiska ställning, för att därmed kunna vara likvid vid framtida affärsmöjligheter. Mot denna bakgrund beslutade styrelsen i oktober 2016 om en företrädesemission av stamaktier som före årsskiftet fulltecknades och tillförde FastPartner cirka 760 MSEK. Denna emission genomfördes bland annat för att stärka bolagets finansiella beredskap när byggrätterna ska utnyttjas. Den

ska även möjliggöra fortsatt tillväxt genom investeringar i befintligt bestånd samt eventuella nyförvärv.

I finansieringen ligger nyckeln till en lyckad fastighetsaffär. Finns inte en väl genomtänkt, långsiktig och hållbar finansiering blir det ingen lyckad affär. Hållbarheten måste vara på den nivå att det finns ett skydd som i möjligaste mån kan skydda mot händelser i omvärlden. Att säkerställa finansieringen långsiktigt kan vara av stor betydelse då plötsligt förändrade omvärldsfaktorer kan slå direkt och negativt mot kortfristiga finansieringar.

De senaste åren har finansiering för fastighetsbolagen blivit mer mångfacetterad och sofistikerad. Swapar, företagsobligationslån, preferensaktier och liknande utbud används flitigt. Bankerna har blivit mer konkurrensutsatta genom att företagen kan finansiera sig på annat sätt. För FastPartners del ligger dock den större delen av krediterna hos bankerna. Att valmöjligheterna blivit fler när det gäller finansiering ökar möjligheterna att rätt hanterat få ned finansieringskostnaderna. Detsamma gäller om bolaget förbättrar sina nyckeltal, vilket FastPartner lyckats göra inte minst tack vare företrädesemissionen.

FastPartner följer finansmarknaden på daglig basis för att därigenom stämma av villkorsförändringar och andra rörelser i marknaderna vilka kan ge indikationer på vad som komma skall. De senaste tio åren har FastPartners analyser om ränteutvecklingen gått stick i stäv mot många erkända räntexperters. Detta har varit till stor nytta för FastPartners kassaflöden och inneburit att FastPartner numera kan stoltsera med att vara ett av de fastighetsbolag som har lägst genomsnittsränta på sina lån.

3 Kassaflöden

FastPartners kassaflöden står under ständig uppsikt. Uppkomna avvikelser spåras snabbt och åtgärder kan direkt sättas in med kostnadsbesparingar som belöning. Vakanser skadar kassaflödet. Innehåller en nyförvärvad fastighet vakanser, och priset reducerats med hyresvärdet av vakanserna, har köparen goda möjligheter att göra en bra affär till en strålände affär. Självklart blir dessa vakanser en utmaning för våra uthyrningsansvariga men strålände affärer görs sällan utan att utmaningarna är stora.

Vid ingången av år 2016 uppgick FastPartners rullande

196

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar 196 stycken egna fastigheter i Sverige

75%

av de totala hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet

förvaltningsresultat för år 2016 till 615 MSEK. Vid ingången av år 2017 har det inte förändrats nämnvärt vilket får tillskrivas bland annat expansionens viloläge. Många av de investeringar som pågår i eget bestånd kommer att framöver påverka förvaltningsresultatet positivt.

4 Fastighetsbeståndet

FastPartner äger, förvaltar och utvecklar 196 stycken egna fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet på cirka 1 394 000 kvm har sin tyngdpunkt i kommersiella fastigheter inom Stockholmsområdet. Cirka 75 procent av de totala hyresintäkterna kommer från denna region. Fastighetsbeståndet är diversifierat vilket är ett sätt att sprida riskerna.

I beståndet återfinns bland annat fyra fastigheter i Stockholms city, en på Östermalmstorg och tre på Luntmakargatan intill Kungsgatan. Inte långt från Östermalmstorg ligger den välkända Nasdaqfastigheten i Frihamnen. På Lidingö är FastPartner en av de större fastighetsägarna genom bland annat sitt engagemang i Dalén. Sju stadsdelscentrum inom Stockholmsregionen ingår också i beståndet. Fyra av dessa ligger i direkt anslutning till tunnelbanestationer och övriga tre i direkt anslutning till järnvägs- eller pendeltågsstationer. Samtliga centrum har även en bra utbyggd busstrafik med täta avgångar. FastPartner är också väl etablerade 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 under många år. Flera större fastigheter förvärvades innan "Stockholmshypen" slog till. Dessa fastigheter ansågs då ligga långt utanför stan men i och med Stockholms expansion har dessa platser idag blivit närförorter. Därmed blev också vissa fastigheter attraktiva för bostadsbebyggelse med en väsentlig värdetillväxt som följd. FastPartners bostadsbestånd utgör idag 1,8 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 andelen med säkerhet öka i framtiden.

FastPartners ekonomiska ställning gör det möjligt att kunna vara en långsiktig aktör inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling.

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. FastPartners fastighetsbestånd genomgår nu en översyn för att fastställa vilka fastigheter, med och utan byggnader, som kan bli aktuella för konvertering till bostäder.

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 som förlängning av befintliga. Sist men inte minst kan en lyckad strategi för uthyrningen av vakanserna visa att dessa varit en dold tillgång. Fastighetsförvaltningen bemannas med egna anställda med få undantag.

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. Att utveckla och investera i befintligt bestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor är en viktig del i FastPartners verksamhet.

FINANSIERINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs en blandning av banklån 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 2016	Historisk måluppfyllelse												
FÖRVALTNINGS-RESULTAT	Det är FastPartnes mål att i slutet av år 2017 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 750 MSEK. Som FastPartner tidigare informerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital. Detta innebär att avkastning är överordnad expansion.	Det rullande förvaltningsresultatet uppgick till cirka 625 MSEK. Förändringen, 10 MSEK mot föregående år, påverkas främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter 2015 som motverkats negativt av ökade räntekostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärven.	<table><tr><th>År</th><th>Resultat (MSEK)</th></tr><tr><td>2012</td><td>281,0</td></tr><tr><td>2013</td><td>358,4</td></tr><tr><td>2014</td><td>500,0</td></tr><tr><td>2015</td><td>615,0</td></tr><tr><td>2016</td><td>625,0</td></tr></table>	År	Resultat (MSEK)	2012	281,0	2013	358,4	2014	500,0	2015	615,0	2016	625,0
År	Resultat (MSEK)														
2012	281,0														
2013	358,4														
2014	500,0														
2015	615,0														
2016	625,0														
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15 procent. 15 %	Avkastningen på eget kapital uppgick till 29,7 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 20,4 procent per år.	<table><tr><th>År</th><th>Avkastning (%)</th></tr><tr><td>2012</td><td>15,3</td></tr><tr><td>2013</td><td>10,3</td></tr><tr><td>2014</td><td>14,9</td></tr><tr><td>2015</td><td>31,8</td></tr><tr><td>2016</td><td>29,7</td></tr></table>	År	Avkastning (%)	2012	15,3	2013	10,3	2014	14,9	2015	31,8	2016	29,7
År	Avkastning (%)														
2012	15,3														
2013	10,3														
2014	14,9														
2015	31,8														
2016	29,7														
ÖVERSKOTTS-GRAD	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 70 procent. 70 %	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 67,1 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Överskottsgrad (%)</th></tr><tr><td>2012</td><td>61,4</td></tr><tr><td>2013</td><td>64,8</td></tr><tr><td>2014</td><td>66,3</td></tr><tr><td>2015</td><td>67,9</td></tr><tr><td>2016</td><td>67,1</td></tr></table>	År	Överskottsgrad (%)	2012	61,4	2013	64,8	2014	66,3	2015	67,9	2016	67,1
År	Överskottsgrad (%)														
2012	61,4														
2013	64,8														
2014	66,3														
2015	67,9														
2016	67,1														

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2016	Historisk måluppfyllelse												
RÄNTETÄCKNINGS-GRAD	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 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>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><tr><td>2016</td><td>3,4</td></tr></table>	År	Räntetäckningsgrad (ggr)	2012	2,2	2013	2,5	2014	2,7	2015	3,1	2016	3,4
År	Räntetäckningsgrad (ggr)														
2012	2,2														
2013	2,5														
2014	2,7														
2015	3,1														
2016	3,4														
SOLIDITET	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent.	Soliditeten uppgick till 34,9 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></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><tr><td>2016</td><td>34,9</td></tr></table>	År	Soliditet (%)	2012	28,7	2013	29,5	2014	26,0	2015	27,1	2016	34,9
År	Soliditet (%)														
2012	28,7														
2013	29,5														
2014	26,0														
2015	27,1														
2016	34,9														
UTDELNING	Utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	Den föreslagna utdelningen om 4,0 kr/stamaktie uppgår till 38,8 procent av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelning (%)</th></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><tr><td>2016</td><td>38,8</td></tr></table>	År	Utdelning (%)	2012	69,7	2013	54,7	2014	50,0	2015	38,1	2016	38,8
År	Utdelning (%)														
2012	69,7														
2013	54,7														
2014	50,0														
2015	38,1														
2016	38,8														

Ett annorlunda år – FastPartner pausade expansionen

Det har varit ett bra år för svensk ekonomi och det har märkts i intresset för kommersiella lokaler. Vi har haft många förfrågningar från presumtiva hyresgäster och det har varit många hyresgäster som under året har bytt till nya lokaler inom vårt bestånd.

FastPartners uthyrningsarbete fokuserar på kunden, nöjda hyresgäster är en långsiktigt bra affär. Vår ambition är att vara en smidig samarbetspartner för våra hyresgäster så att de kan fokusera fullt ut på sin kärnverksamhet, och grunden för att möjliggöra detta läggs i samband med inflyttningen. När en ny hyresgäst flyttar in brukar lokalerna ofta genomgå förändringar, dvs hyresgästanpassningar. I uthyrningsarbetet är vi lyhörda för kundens behov och vi försöker snabbt och effektivt ta fram priseffektiva lokallösningar som gör både hyresvärd och hyresgäst till vinnare. Här är det entreprenöriella arbetet centralt, och konkret innebär det att man som uthyrare på FastPartner har en god förståelse för både ekonomi, byggt teknik och juridik. Detta är en konkurrensfördel gentemot större mer byråkratiska organisationer med specialistgrupper som måste handlägga ärenden i en vattenfallsmodell.

En högt prioriterad fråga för det kommande året är att sänka vakansgraden i fastighetsbeståndet, vilken idag är tvåsiffrig. Vårt mål för 2017 är att komma ner på enkelsiffriga vakanstal. En del av förklaringen till den nu höga vakansgraden är de ytor som tomställdes i samband med att Ericsson avvecklade sin verksamhet i Gävle. Till detta kommer att vi också nyligen har förvärvat vakanser, som t ex i slutet av 2015 då vi förvärvade 11 fastigheter med bra lägen i norra Stockholm. Arbetet med dessa fastigheter fortskrider, dock tar det tid att utveckla fastigheter så att de möter efterfrågan. För det är ingen tvekan om att det i ett område som Stockholm, med en hög tillväxt, finns en stark efterfrågan på verksamhetslokaler med rätt erbjudande.

Vi har under året höjt ambitionerna med marknadsföringsarbetet i syfte att sänka vakanserna. En bärande tanke i denna nysatsning är att vi ska produktifiera våra större vakanser för att tydliggöra erbjudandet mot kunden och effektivisera marknadsföringen. I denna satsning ingår en multikanal strategi där vi både arbetar med traditionella tryckta medier och nyare digitala forum som t ex sociala medier. Speciellt

vill vi här lyfta fram Lunda Business som vi numera kallar vårt erbjudande av kommersiella lokaler i Lunda industriområde i nordvästra Stockholm, samt Kista Bright som är arbetsnamnet på våra fastigheter på Finlandsgatan i Kista. I båda fallen handlar det om att det ska synas i fastigheterna att vi har höjt profilen, och i fallet med Kista blir det extra tydligt då en helt ny exteriör ljussättning är på väg att monteras upp.

Uthyrning

På uthyrningssidan under 2016 har cirka 350 nya kontrakt tecknats, vilket är ungefär samma volym som föregående år. Dock ska påpekas att den underliggande ytan för dessa kontrakt är nära 50 procent större än det föregående året, cirka 60 000 kvm. Under året har cirka 150 hyreskontrakt i den befintliga hyresgäststocken omförhandlats. Tyvärr har vi också sett att hyresgäster har lämnat oss vilket har gjort att nettouthyrningen inte har varit så god som vi önskat. Vi arbetar intensivt med att sänka vår vakansgrad som i dagsläget är runt 12 procent. Något som markant skiljer 2016 från tidigare år är att vi endast fått 4 nya hyreskontrakt genom förvärv av fastigheter.

Under året har vi infört en ny indexbilaga som föreskriver att vi oavsett utfallet i KPI erhåller en viss procentuell ökning på hyran, i de flesta fall 2 procent. Det har vi gjort för att våra kostnader har gått upp trots att vi har haft i det närmaste en negativ utveckling av KPI under de senaste åren. I ett byggprisindex som ÅF redovisar framgår det att priserna inom bygg- och fastighetssektorn under perioden 2012-2015 har stigit med i snitt 6 procent per år. Detta är en utmaning för oss, dels inom den löpande förvaltningen och de reparations- och underhållsarbeten som utförs där, men också i vårt arbete med lokalanpassningar för nya hyresgäster.

Teknik

Idag talar alla om digitaliseringen utan att veta riktigt vad det är man menar. Beslutsfattare har förstått att det är något



” FastPartners uthyrnings-
arbete fokuserar på
kunden, nöjda hyres-
gäster är en långsiktigt
bra affär.

som man måste hålla under uppsikt och det kan vara så att många ser det mer som ett hot än en möjlighet. Behovet hos yngre personer att försöka förstå vad digitaliseringen handlar om verkar helt obefintligt, trots att det är de som kommer att påverkas av förändringen som den innebär. Vi har ställt frågan till en person född på 2000-talet vad digitaliseringen är. Svaret - en frågande blick - beskriver rätt bra vad digitalisering handlar om. Det är inget man behöver förhålla sig till på ett eller annat sätt, det är som det är. Det innebär att man som individ, eller organisation för den delen, inte behöver ta fram en grandios plan för digitalisering – det gäller bara att börja pröva sig fram!

Dagens tekniska utveckling går med en rasande fart. För bara ett par år sedan var det något extra om en apparat/maskin/enhet kunde ansluta sig till internet – idag ser vi det som en självklarhet. Det är detta som nu börjar ge oss Internet-of-Things eller IoT. För ett företag i fastighetsbranschen skapar det många möjligheter då vi kan effektivisera och optimera våra processer tack vare den ökande mängden av tillgänglig information. En viktig aspekt av att allt är sammankopplat är att vi kan ta del av all data i realtid, utan fördröjning. Denna utveckling har gjort att man har börjat prata om ett informationsdrivet arbete, där arbetet flyter i ett, att jämföra med tidigare processororienterade arbetssätt med klara brytpunkter för utvärdering mm. Det informationsdrivna arbetet innebär som sagt att man tar del av data i realtid och att organisationen anpassar sig efter nya förutsättningar kontinuerligt. Detta är något vi arbetar med i FastPartner, dvs att vid varje ögonblick ha en fullt genomlyst bild av allt, från det tekniska i våra fastigheter till deras ekonomi.

I denna värld av allt mer information och högre tempo har nu Artificiell Intelligens (AI) blivit populärt. Artificiell Intelligens har sina rötter från 1940-talet, och forskning inom området har framskridit stötvis under de senaste decennierna. Det som på senare tid har gjort området så högtintressant är en kombination av efterfrågan på metoder för att hantera stora

datamängder, tillgången på extrema mängder beräkningskraft, och – viktigast – utveckling av självlärande algoritmer. Det är system som utan instruktioner från en operatör kan urskilja strukturer i data och utifrån dessa skapa en slutledningsförmåga som kan användas för att nå uppsatta mål. Är det så att man vid varje tillfälle har full tillgång till all relevant information som berör företaget, och man baserat på den vill fatta beslut som effektiviserar verksamheten, är det uppenbart att en outtröttlig AI potentiellt kan göra ett bra jobb.

Vårt samarbetsprojekt med Telia som syftar till att fiberansluta alla våra fastigheter har under året rullat på. Det har varit en uppskattad satsning från både våra hyresgäster och samarbetspartners. Idag tar man en stabil höghastighetsuppkoppling till internet för givet, men det förutsätter att någon har dragit fram en fiberkabel. Det är långt ifrån en självklarhet så fort man rör sig utanför innerstadsområdena. Det finns två saker som motiverar satsningen, dels att våra hyresgäster ser det som en självklarhet att ha möjligheten att koppla upp sig mot internet med en stabil höghastighetsuppkoppling, dels att vi förbättrar vår egen möjlighet till att övervaka driftsystemen i våra fastigheter.

För att möta kostnadsökningarna vi ser tar vi hjälp av digitalisering, och vi har nu infört e-fakturer fullt ut i företaget. Genom att byta från pappersavier till e-fakturer sänker vi i ett slag kostnaden för att avisera hyran från tio kronor till en krona. För just denna typ av aktivitet, hyresavisering, är besparingen uppenbar, men vi jobbar också aktivt med att effektivisera vår förvaltning genom att på väl avstämt vis introducera digitala stöd och verktyg.

Vi har sett en ökad efterfrågan från våra hyresgäster på ladduttag för elbilar och laddhybrider. Vi tror att det stora genombrottsåret för den kategorin av bilar blir 2018.



Krejaren 2, Stockholm

Varuhuset Tunnelbanan

Tänk att lägga ihop alla butiksytor i de fastigheter som ligger vid och intill tunnelbanan och som säljer de varor och tjänster som erbjuds i ett välsorterat varuhus. Det skulle bli ett över 10 mil långt varuhus med en garanterad unik kundtillströmning. Minst var femte minut anländer ett tåg till varuhuset med många proppfulla kundvagnar.

I bland kan livlig fantasi passa in när verkligheten ska beskrivas. I FastPartners årsredovisning 2015 uppmärksammades tunnelbanans betydelse och värde med epitetet "Stockholms guldåder". Mycket talar för att sanningshalten i detta påstående har förstärkts ytterligare under det senaste året. Dagens Industri beskrev (4/2-17) hur Sverigeförhandlingen är nära en uppgörelse om 90 000 bostäder och en ny tågtunnel under centrala Stockholm. Finansieringen och fördelningen mellan parterna återstår. Förhandlingarna mellan staten och berörda kommuner och landsting har pågått i ett år och resulterat i tolv uppgörelser. En uppgörelse tycks nu vara på gång även för Stockholm innehållande ett paket om tre delar. Två av dessa delar påverkar FastPartners investeringar i Älvsjö- och Vallentuna centrum på ett mycket positivt sätt. Älvsjö får en egen tunnelbanestation med direktanknytning till Fridhemsplan vilket självklart kommer öka kundunderlaget i Älvsjö centrum, samtidigt som de som bor och arbetar i Älvsjö kan få väsentligt kortare restider. En förlängning av Roslagsbanan från Östra station till T-centralen ger alla med förbindelser till och från Vallentuna centrum samma fördelar som tunnelbanan i Älvsjö ger.

Att guldådern inte bara ger fördelar för kommersen utan också för boendet får inte glömmas. Spårbunden trafik, och inte minst tunnelbanan med alla sina knutpunkter, är mycket eftertraktad av alla de som är involverade i att bygga bostäder i Stockholmsområdet för att möta den stora efterfrågan. Att etablera sina projekt utmed tunnelbanan innebär att kostnaderna för kommunikationer ofta till stor del redan är betalda och dessutom av andra. Bostäder som ligger invid tunnelbanan betingar ett högre pris eftersom tunnelbanan är det säkraste, snabbaste och mest ekonomiska färdssättet inom Storstockholm.

Att FastPartner inmutat en icke oväsentlig del av guldådern beror på de fastighetsinvesteringar vid fem tunnelbanestationer och tre pendeltågsstationer som, om Sverigeförhandlingarna går i lås, också kommer att ingå i tunnelbanenätet.

Stockholm växer så det knakar. Nyetableringar i vad

avser bostäder och kommersiella lokaler sker som framgår ovan företrädesvis utmed spårbunden trafik. Detta ger näst intill garantier för att FastPartners stadsdelscentrum kommer att fortsätta att utvecklas på ett mycket positivt sätt. FastPartners byggrätter i dessa centrum ger en delaktighet i framtida expansionsplaner. Ett slående exempel är "Nya Märsta Centrum" som genomgått en total förvandling, mycket genom nyttillkomna byggrätter, och har blivit ett eftertraktat centrum där de stora kedjeföretagen numera finns etablerade tillsammans med många av de tidigare butiksinnehavarna. Ett antal nya bostäder har tillkommit intill centrumet och FastPartner planerar att under 2017 utnyttja de byggrätter som erhållits för att utöka bostadsbestånden i centrumet med ytterligare cirka 170 lägenheter.

Stadsdelscentrum mycket mer än ett köpcentrum

Stadsdelscentrum är av naturliga skäl inte lika bilberoende som ett köpcentrum. Bussar, T-bana, tåg och närboende står för en stor del av kundunderlaget även om många och närliggande parkeringsplatser är en nödvändig del i ett stadsdelscentrum.

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 hyresgästerna. För externhandeln står butikerna för övervägande delen av hyresintäkterna medan stadsdelscentrumens hyror från butikerna uppgår till cirka 35 procent av totalen. Många av dessa butiker är inriktade på dagligvaror. Kontor, banker, service, vård och annan kommunal och statlig verksamhet står för merparten av hyresintäkterna.

Strukturen av hyresgästerna och utbudet av dagligvaror innebär att efterfrågan av dessa varor inte är särskilt konjunkturkänsliga. Kombinerat med att hyresgästerna inte direkt är några dagsländor måste nog slutsatsen bli att risknivån i ett stadsdelscentrum är lägre än de för gallerior och stormarknader.

FastPartner i centrum

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

● Rinkeby Centrum och Tensta Centrum

Rinkeby och Tenstas tunnelbanestationer ligger grannar på den blå linjen. De kommersiella fastigheterna kring 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. Fitness 24 Sevens gymverksamhet är välbesökt i den nybyggda huskroppen "Glashuset" tillsammans med en restaurang med inriktning på Mellanöstern. FastPartner planerar att utveckla centrumet med ny butiksgata med angoring mot nybyggda Rinkebystråket. Ny planlösning har söks för utbyggnad mot Rinkebyplan och Ursvik, samtidigt som staden utvecklar hela Rinkeby allé med nya bostäder och nytt polishus. FastPartner har genomfört en förprojektering av nytt förvaltningshus, med handel i bottenplan m.m., i direkt anslutning till Tensta Centrum.

Tre största hyresgästerna i Rinkeby och Tensta Centrum: Stockholms Läns Landsting 2 700 kvm, Lidl Sverige 2 600 kvm, Stockholms Stad 1 800 kvm

Exempel övriga: Tensta Konsthall, Matrebellen, Forex, Livstycket

27 000 kvm

● Hässelby Gårds Centrum

Tunnelbanestationen Hässelby Gård är placerad på en viadukt över det torg som omsluts av FastPartners fyra fastigheter. Här finns butiker för dagligvaror, restauranger och service. ICA har expanderat och flyttat in i en större nybyggd anläggning i centrumet. Funktione- och attraktiva kontors-, vård- och kulturlokaler finns också vilket bidrar till centrumets popularitet. Ett nytt skyltprogram har tagits fram och planering har genomförts under året för att möjliggöra etablering av nya hyresgäster, framförallt för ytterligare handel i centrum, vilket förväntas bära frukt under 2017. En betydande ombyggnation har genomförts i Stockholm Stads förhyrda lokaler vilket stärker ett längre hyresförhållande.

Tre största hyresgästerna i Hässelby Gårds Centrum: Stockholms Stad 11 700 kvm, Stockholms Läns Landsting 3 900 kvm, ICA Sverige 2 400 kvm

Exempel övriga: Systembolaget, Handelsbanken, Apoteket Hjärtat

22 000 kvm

● Bredäng Centrum

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

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

Exempel övriga: Fitness24seven, Apoteket

13 000 kvm

Andel av
hyresintäkter¹⁾

20%

Andel av
hyresintäkter¹⁾

14%

T19

Andel av
hyresintäkter¹⁾

7%

¹⁾ Med hyresintäkter avses här summa hyresintäkter avseende FastPartners centrumanläggningar

● Märsta Centrum

FastPartner har genomfört omfattande investeringar i Märsta Centrum som nu är en dominerande handels- och mötesplats i kommunen. I mars 2017 invigs utbyggnaden där centrumet utökats med 10 000 kvm handelsyta och ett parkeringsgarage för 300 bilar. Tillkommande hyresgäster är bland annat H&M, Intersport, Lindex och KappAhl. 2016 öppnade ICA Kvantum och sedan tidigare finns även Willys och Systembolaget på plats i nyrenoverade butiker. Centrumets styrka är dess närhet till kommunens invånare, att det är gott om parkeringsplatser och att pendeltåg samt bussar löser kommunikationerna. Arlanda, en av Sveriges största arbetsplatser, är en faktor som säkerställer kommunens fortsatta utveckling.

Tre största hyresgästerna i Märsta Centrum:
Sigtuna kommun 7 900 kvm, ICA 3 200 kvm
Axfood 3 000 kvm

Exempel övriga: H&M, Intersport, Lindex, Dressman, KappAhl, Folkandvården, Systembolaget, Nordea, Handelsbanken, Swedbank

37 000 kvm

Andel av
hyresintäkter¹⁾
18%

Andel av
hyresintäkter¹⁾
24%

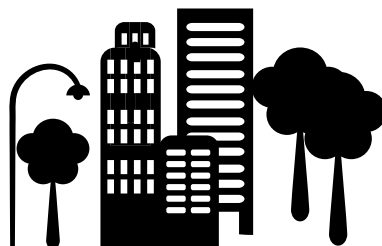
● Vallentuna Centrum

Vallentuna station på Roslagsbanan ligger i direkt anslutning till centrumet. Tåta bussförbindelser underlättar också tillgängligheten. Kommunen satsar för närvarande stort på centrumets gatubild. Gågatorna och torget får ny stenbeläggning, nya sittbänkar och ny belysning. Detta i syfte att skapa ett levande centrum med småstads-karaktär. Första etappen påbörjades i januari 2015 och avslutades under 2016. Just nu pågår den andra etappen där fokus är torget mitt i Vallentuna Centrum. FastPartner har tillsammans med Vallentuna kommun under året inlett ett detaljplanearbete för att tillskapa nya byggrätter för bostäder, handel och kontor i centrala Vallentuna.

Tre största hyresgästerna i Vallentuna Centrum:
Vallentuna kommun 12 700 kvm, Sports Club Vallentuna
6 700 kvm, ICA Sverige 3 300 kvm

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

40 000 kvm



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 kvm på Lidingö, en på 5 000 kvm i Ätvidaberg samt två fastigheter i Lerum på sammanlagt drygt 4 000 kvm kallad Gråbo Centrum.

● 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, Fitness24seven, Handelsbanken, Apoteket, Nordea Bank

9 000 kvm

Andel av
hyresintäkter¹⁾
6%

Förvärv och försäljningar 2016

Under 2016 har FastPartner förvärvat tre fastigheter. Den uthyrningsbara ytan har ökat med 3 250 kvm. Årets förvärvade fastigheter har årliga hyresintäkter uppgående till cirka 3,7 MSEK.

Två fastigheter har sålts under året. I december avyttrades fastigheten Kortedala 37:3 i Göteborg till ett pris som översteg senaste marknadsvärdering med 34 procent och fastigheten Runö 7:176 i Åkersberga till ett pris som översteg senaste marknadsvärdering

med 24 procent. Dessutom har FastPartner under året avyttrat del av mark från fastigheterna Näringen 22:2 och Näringen 10: 4 i Gävle. Den sammanlagda realiserade värdeförändringen på dessa försäljningar uppgick till 14,0 MSEK.

14 MSEK

Realiserad värdeförändring: 14 MSEK

Förvärv

Månad	Antal fastigheter	Ort	Uthyrningsbar yta	Årshyra
Mars	1	Stockholm	0 kvm	0 MSEK
Oktober	2	Gävle	3 250 kvm	3,7 MSEK
Totalt	3		3 250 kvm	3,7 MSEK





Hållbara medarbetare

Någon gång efter andra världskriget blev världen varse om att individens utbildning, färdighet, talang, kompetens och hälsa kunde kapitaliseras. Mänskligheten berikades med det så kallade humankapitalet. Utbildningens betydelse för ett aktivt medborgarskap i demokratiska samhällen breddade ut sig. Tillverkning av varor blev inte längre humankapitalets grundsten utan riktade sig numera alltmer på produktion och behandling av data och informationsteknologi.

Förr massanställdes medarbetare för att utföra robotliknande arbetsuppgifter. Nu massproduceras robotar för att ersätta anställd personal. Därmed drabbas sysselsättningen. Som motvikt kan nämnas att nya teknologier i snabb takt har skapat behov av nya kompetensområden och yrken. Stora landvinningar har också gjorts inom miljöområdet. Omfattningen av de arbetstillfällen som nuvarande utbildning och forskning genererar kan endast framtiden utvisa.

Förr räckte ett godkänt skolbetyg och en snabbutbildning på det nya jobbet för att komma igång. Idag är minimikravet

för att få ett jobb gymnasieutbildning. De flesta jobb kräver mer än så och en färdig utbildning på universitetsnivå blir nyckeln till de eftertraktade jobben.

De succesivt växande utbildningskraven gör att allt fler hamnar utanför arbetsmarknaden. Politikerna får nog slakta många heliga kor i framtiden för att lösa sysselsättningsproblemen för de som saknar efterfrågad utbildning.

FastPartners medarbetare med sina utbildningar, färdigheter, talanger och kompetenser utgör tillsammans en stor del av bolagets humankapital.

Arbetsuppgifterna på FastPartner är och har aldrig varit robotliknande utan varje individ blir med sina specifika tillgångar en viktig pusselbit i humankapitalet så att det ekonomiska kapitalet i sin tur kan ge en bra avkastning.

Personalen

Den kraftiga expansionen mellan åren 2012–2015 har inneburit ett tillskott av nya medarbetare. Under denna period ökades fastighetsbeståndet med cirka 745 000 kvm, eller 115 procent, och en ökning av antalet anställda med 110 procent motsvarande 32 individer. FastPartner har alltid haft en mycket låg personalomsättning vilket gör att erfarenhet nu kan kombineras med vad nyanställda kan tillföra bolaget med nya tankar och idéer. Allt under överseende av den erfarenhet som redan finns i företaget. Det är nödvändigt att hela tiden förändra och vidareutveckla bolaget inte minst genom att implementera vad den nya tekniken har att erbjuda fastighetsbranschen. När erfarenhet blandas med nytänkande förstärks hållbarheten.

Personalpolicy

Att lägga pussel är svårt och att bli av med en pusselbit ställer oftast till bekymmer. Därför får varje medarbetare den uppmärksamhet och omtanke som gör att hållbarheten i organisationen inte krackelerar. FastPartner med endast 61 anställda kan föra en personalpolicy där den enskilde medarbetaren har en stor insyn i företagets dagliga verksamhet



” När erfarenhet blandas med nytänkande förstärks hållbarheten.

och blir fortlöpande informerad om viktiga händelser. Därmed följer stora möjligheter för alla medarbetare att påverka arbetsrutiner och beslut.

Frihet och ansvar är ledord i FastPartners personalpolicy och att kunna delegera är en viktig komponent i samspelet mellan frihet och ansvar. Dialogen, inte minst med hyresgästerna, är ett annat viktigt värdeord för bolaget. När, var och hur medarbetaren utför sitt arbete är underordnat resultatet. Kontrollfunktioner kan ofta med fördel ersättas med en gemensam utvärdering av resultaten. Byråkratin ska bekämpas med alla medel.

FastPartner arbetar aktivt med mångfald och jämställdhet.

Trivselfaktor

Denna faktor uppmärksammas i år med en egen rubrik då den är så viktig för både företagets och medarbetarnas bästa. Trivsel kan inte bara tas för givet utan är något som varje medarbetare, chef eller underordnad, måste värna om i det dagliga arbetet. Förmågan att skapa trivsel utan att göra avkall på disciplin, krav, rättvisa med mera är inte helt enkelt. Trivselfaktorn är svår att mäta men kanske kan FastPartners låga personalomsättning i en glödhet fastighetsmarknad ändå indikera att trivsel finns i företaget.

FastPartner får anses ha en väl trimmad och effektiv organisation där trivselfaktorn med all säkerhet också har haft sin betydelse.

Teamkänsla

FastPartner måste skapa en grogrund ur vilken teamkänslan kan spira. Därefter är det medarbetarna själva som har att vårda den. Teamkänslan är också ett bra kitt för att hålla ihop ett företag och skapa en attraktiv arbetsplats. Vid sidan om löner, vidareutbildning och andra individanknutna förmåner är öppenhet och medbestämmande också viktiga faktorer för en bra grogrund. En låg personalomsättning som den FastPartner har gör att erfarenheter och kunskaper stannar kvar inom bolaget. Nyrekryteringar måste göras med stor omsorg så att nya medarbetare kan bidra med att öka nivån på humankapitalet.

Utbildning

Teknikutvecklingen accelererar i en fart som gör det svårt att hänga med både ekonomiskt och kunskapsmässigt. Det är svårt att veta hur länge det nya förblir nytt innan det ska ersättas med något annat nytt och revolutionerande. Behovet av utbildning ökar i takt med digitaliseringen. Stora besparingar kan göras inom snart sagt alla områden samtidigt som investeringarna är kostsamma. Ett fortlöpande kunskapsutbyte mellan medarbetarna sinsemellan ökar kunskapsnivån. Det ankommer på bolaget att strukturera den ordning som ska gälla för ett maximalt utnyttjande av medarbetarnas kunskaper

och erfarenheter. Den interna vidareutbildningen till följd av digitaliseringen drar självklart en del kostnader för bolaget men behovet av övriga vidareutbildningar blir inte mindre angelägna av denna anledning.

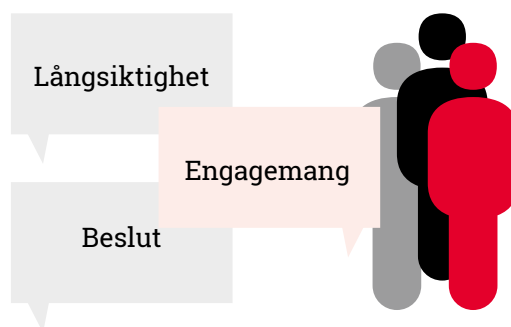
Hälsa

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

Lika rättigheter och möjligheter

FastPartners arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att få en ökad mångfald utifrån bolagets förhållanden. Lika tillämpning gäller löner och andra anställningsvillkor. FastPartner arbetar aktivt tillsammans med sina anställda kring frågorna om lika rättigheter och skyldigheter. I dagsläget kan konstateras att FastPartner inte har jämlik könsfördelning utan ett kraftigt kvinnounderskott. En låg personalomsättning kan innebära en viss fördröjning med möjligheten att rätta till obalansen. Trösterikt är dock att FastPartner har en kvinnlig majoritet (60/40 procent) av ordinarie ledamöter i styrelsen.

VÅRA KÄRNVÄRDEN



Medarbetare

	2016	2015
Antal anställda per 31 december	61	53
Antal kvinnor	17	14
Antal män	44	39
Snittålder	47	46
Snittålder kvinnor	49	52
Snittålder män	46	46

Rätt omgivning är en förutsättning för hållbarhet

I ordlistan finns ett alternativt ord till miljö nämligen omgivning. Detta ord är möjligen något mer inkluderande än miljö då det omfattar både områden och människor som bildar en slags gemensam omvärld. Lagstiftningen med framförallt miljöbalken är en grundbult för att få ett bättre hållbart samhälle. Samtidigt som alla lagrum, förordningar, avgifter och skadestånd riskerar att få en devalverande effekt på värdeordet miljö. Ett nödvändigt ont får aldrig bli en karaktäriserande benämning på något som ska rädda vår planet.

FastPartner arbetar målmedvetet och engagerat med miljö- och hållbarhetsfrågor samt med ett långsiktigt perspektiv på de fattade besluten. Alla medarbetare deltar och har stor del i de miljövinster som skapas i den dagliga verksamheten. Ett stort socialt ansvar, inte minst i för-orterna, har FastPartner visat. Genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt våra centrumanläggningar bidrar FastPartner aktivt till ett hållbart samhälle.

FastPartners miljö- och energiledningssystem fortsätter att utvecklas och nya mål sätts årligen. Miljö- och energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete. Energi- och miljögruppen leder arbetet och förfinar vårt interna arbete. Några av de aktuella frågorna är solceller och geoenergi med tillhörande energilagrar.

FastPartner arbetar fortlöpande med miljöutveckling av sitt fastighetsbestånd. Kraven höjs internt och även regelverken ställer högre krav. Under 2017 kommer utökade krav på hållbarhetsredovisningen. FastPartner har under flera år arbetat med frågor som rör denna redovisning. Utvecklingen leder till förbättringar i flera steg.

Miljöarbetet innehåller alltid några former av förbättringar som dessutom ofta är lönsamma.

Certifieringar

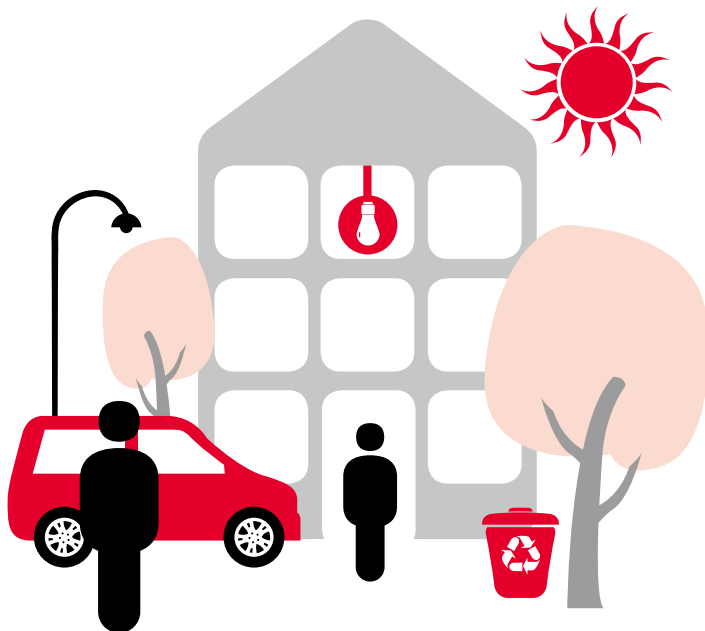
Certifieringar av våra fastigheter utvecklas och vi använder oss för närvarande av Miljöbyggnad och GreenBuilding. De nya projekt som pågår kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller högre. GreenBuilding-certifieringar genomförs på många av våra äldre byggnader och har tidigare genomförts på nybyggnadsprojekt. Vi sänker energiförbrukningen på många av våra fastigheter. Valhall Norra 21 som

byggs för handelsbolaget Elon med tillhörande bostad har en pågående certifiering till Miljöbyggnad Silver. Bostadsprojektet som är igång i området Bromsten, Spånga, och i fastigheten Allgunnen 7, Stockholm, kommer även de att certifieras enligt Miljöbyggnad. Marknaden kommer att tillföras drygt 900 lägenheter och två förskolor som är certifierade enligt Miljöbyggnad. Handelshuset i Mårsta Centrum som öppnade under 2016 är certifierat enligt GreenBuilding.

Projekt i 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. Materialval är en viktig miljökomponent när vi bygger. FastPartner har "materialliggare" för de projekt som certifieras och vi har nytta av att välja bra miljömässiga material. Det ger en hållbarhet under byggnadens hela livslängd.

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 och 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. Detta med hänsyn till att den snabba utvecklingen inte tillåter detta. Samtidigt ökar regelverket vilket gör att mycket arbete måste till för att kunna göra allt på ett bättre sätt än nuvarande regler.

Arbetsmiljö och säkerhet

Trygghet och säkerhet är beståndsdelar i arbetsmiljön som ett ansvarsfullt företagande har att beakta. FastPartner har under 2016 förstärkt arbetsmiljöarbetet och utvecklat det SAM, det "Systematiska arbetsmiljöarbetet", ger trygghet, säkerhet och god arbetsmiljö för FastPartners samtliga intressenter. I det dagliga arbetet med många projekt krävs regelbundet riskanalyser av projekten med tillhörande handlingsplaner. I projekten kan det ofta primärt vara den fysiska miljön som är ledande.

Inom bolagets normala förvaltning undersöker vi bolagets arbetsmiljö med avseende på fysisk miljö, psykosocial miljö och den sociala miljön. Vi gör därefter riskbedömningar och prioriterar åtgärder. Därefter åtgärdar vi inom de områden som behövs och följer upp med kontroller av genomförda åtgärder. Ledningsgruppen är engagerad och vi fortsätter arbetet långsiktigt för att alla ska jobba i en god arbetsmiljö.

Miljö- och energisparprojekt

Miljö- och energisparprojekten pågår hela tiden och är en del av vår dagliga förvaltning. Samtliga medarbetare är engagerade från kontoren och ut till våra fastigheter. Vi källsorterar på samtliga våra kontor. Dessutom hjälper vi våra hyresgäster med att minska vårt gemensamma miljöavtryck. Flera hyresgäster har fått och vill fortsättningsvis ha så kallade "Gröna avtal", hyreskontrakt för en god miljö och hållbarhet. Vi sänker energiförbrukningen, återvinner mer och minskar avfallsmängden. Detta avspeglar sig i att både vi och våra hyresgäster ser hållbarhet som en självklar del av vår vardag.

Vi genomför energioptimeringar i flera av våra fastigheter såsom styrning av ventilation och värme, byte av fönster, tilläggsisoleringar, vattenbesparande åtgärder, närvarostyrning

MILJÖ- OCH ENERGIPOLICY

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

MILJÖMÅL

- FastPartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd.
- Miljöpåverkan ska minskas i transporter. FastPartners fordonspolicy ska tillämpas.
- 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.
- Mätning och utveckling av styrning för att minska koldioxidutsläppen.

ANSVARSÅRET 2016

- Certifiering av nybyggnationer till Miljöbyggnad pågår.
- GreenBuilding-certifiering av nya fastigheter är genomfört.
- Nyförvärvade fastigheter har analyserats och förbättrats ur hållbarhets- och miljösynpunkt.
- Solceller är monterade på en fastighet.
- Laddstationer för el- och hybridbilar är monterade i en del av våra fastigheter.
- Geoenergi i form av värme och kyla monteras i fler fastigheter.

av belysning och ventilation, och utökad återvinning av energi. Aktuella fastigheter finns inom hela vårt bestånd och varje region utför åtgärder på några fastigheter åt gången. Fastigheterna Skultuna 5, Stockholm och Björnänge 5:1, Söderhamn är några av de fastigheter som vi jobbar intensivt med. Energibesparingarna och miljövinsterna är här påtagliga. I fastigheten Pelargonian 6 i Mölndal fasas den sista kvarvarande oljan i fastigheten ut och fjärrvärme installeras.

Geoenergi ger värme och kyla från marken

FastPartner utvecklar sitt arbete med geoenergi. Vi samordnar uttag av värme- och kylenergi ur marken med säsongslager utav överskottsenergi från våra fastigheter. På sommaren är det överskott på värme som kan lagras i marken och på vintern har vi ett överskott på kyla som kan användas sommartid. Detta gör att den totala energiförbrukningen av köpt energi minskar påtagligt. För närvarande pågår projekt i fastigheten Rånäs 1, Stockholm och i Fogden 6, Täby. FastPartner minskar sitt energiberoende och sin miljöbelastning genom att tillföra byggnaderna miljömässig energi.

Minskad energiförbrukning samt koldioxidutsläpp

Total energiförbrukning har minskat med sex procent jämfört med föregående år. FastPartner mäter bolagets koldioxidutsläpp utifrån sin energianvändning. För 2016 redovisas ett totalt utsläpp om 11 141 ton koldioxid ekvivalenter, motsvarande 8,5 kg koldioxid ekvivalenter per kvm, vilket är en minskning om sju procent per kvm jämfört med föregående år. Minskingarna beror på FastPartners långsiktiga och engagerade miljö- och hållbarhetsarbete.

Hållbart och långlivat bestånd

FastPartners mission är att skapa och tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentliga verksamheter. Funktionella lokaler med anpassning till den enskilde hyresgästens behov skapar långsiktigt bra affärer före både FastPartner och hyresgästerna.

För att det ska vara möjligt att leverera förstklassiga produkter arbetar FastPartner mycket aktivt med att utveckla verksamheten och implementera nya effektiva verktyg i förvaltningen. En annan central punkt är FastPartners arbete med miljöfrågor. Antalet miljöklassificerade byggnader i fastighetsportföljen växer från år till år och därmed sänks både bolagets och hyresgästernas driftkostnader och miljöbelast-

ningar på lång sikt. FastPartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte nästan alltid är lönsamma även ekonomiskt.

Trenden i fastighetsbranschen är nu att fastigheterna genomgår en elektrifiering 2.0, cirka 100 år efter den första elektrifieringen. Elektrifiering 2.0 syftar på digitalisering.

Det finns också andra stora energibesparingar att göra i fastigheter genom bland annat användandet av intelligenta styrsystem som reglerar allt från värme till belysning. Det finns också en trend mot småskalig elproduktion med solceller i fastigheter där vissa hyresgästernas behov av kompletterande el effektivt kan tillgodoses. Värme och kyla hämtas både från marken och luften.

Allt fler av hyresgästerna använder nu laddhybrider och rena elbilar. Intelligent styrning av fastighetens elnät kommer vara nödvändigt för att kunna möta energibehovet hos batteriladdarna och FastPartner genomför nu denna förändring steg för steg.

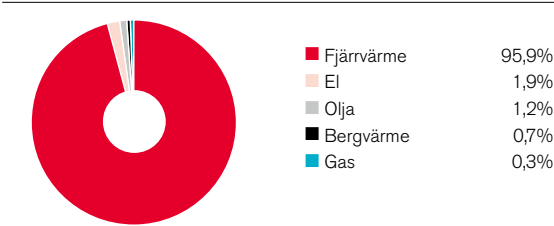
FastPartner har de senaste åren varit framgångsrikt i att utveckla stadsdelscentrum och just nu pågår arbetet för fullt i Märsta Centrum. I det "Nya Märsta Centrum" skapas nu en samlingspunkt för hela Sigtuna kommun i något som kan beskrivas som ett modernt ABC-centrum – arbete, bostad och centrum. Givetvis är det miljöklassificerade byggnader vilka har 25 procent lägre energiförbrukning än normerade byggnader. I nästa etapp planeras det för nyproduktion av cirka 150 bostäder där digitalisering och miljölösningar samordnas på bästa möjliga sätt.

Hela FastPartners fastighetsbestånd utvärderas nu utifrån förutsättningarna att genom nya och redan befintliga detaljplaner tillskapa byggrätter för kommersiella ändamål men även för bostäder med en mix av hyres- och bostadsrätter. Idag kommer cirka 75 procent av hyresintäkterna från Stockholmsregionen och detta förhållande lär inte ändras när bostadsoffensiven får en större omfattning.

Lägesförbättring, en mätbar ekonomisk faktor för fastigheter

För fastighetsägare som är etablerade där efterfrågan är större än tillgången finns det en ekonomisk faktor, lägesförbättring, som kan skapa värdetillväxt utan några insatser från fastighetsägaren. Det är följd effekter av bland annat den globala och lavinartade urbaniseringen. Storstäder lockar med jobb och efterfrågan på arbetsplatser och bostäder ökar.

Värmeenergi, graddagsjusterad



Förbrukning av värme, kyla, el och vatten	Mwh
Fjärrvärme	96 341
El	1 948
Olja	1 189
Bergvärme	654
Gas	321
Summa värmeenergi	10 453
Fastighetsel	31 526
Kyla	10 593
Vatten m³	422 725
Uthyrningsbar yta, tkvm¹	1 305

¹ Yta justerad för förvärvade och sålda fastigheter under året



Tillgång och efterfrågan kommer i obalans och fastighetspriser och hyror stiger. Gammal industrimark blir eftertraktade boendemiljöer och ytterområden blir närförorter. Lägesförbättringen är ett faktum och förutsättningar för exploatering har skapats. Sälja, avvakta eller aktivt delta i utvecklingen är valmöjligheterna. För ett fastighetsbolag som FastPartner är det tredje alternativet givet. Lika givet är att efter projektens genomförande behålla och förvalta fastigheterna. Denna långsiktighet är den bästa garantin för att fastigheterna både kommer byggas och förvaltas utifrån mycket högt ställda krav på hållbarheten, och att arbetet strikt följer bolagets uppsatta riktlinjer för miljöansvar. Ytterligare ett bevis på FastPartners långsiktighet visas genom att bolaget tidigt var ute och köpte mark och byggnader med då "dåliga lägen" till låga priser. En spekulation i Stockholms kommande expansion slog in. Idag ser FastPartner det som möjligt att ur befintligt bestånd få fram byggrätter för cirka 480 000 kvm uthyrningsbar yta.

FastPartners fastighetsbestånd som idag, till över 95 procent, består av kommersiella fastigheter kommer genom redan pågående byggnationer och projekteringar att få en ökad andel bostäder vilket bidrar till att stärka det hållbara samhället.

Detta avsnitt har handlat om hållbarhet för FastPartners fastighetsbestånd. På andra ställen i årsredovisningen t ex avsnitten om medarbetare, sid 22, centrumanläggningarna i Rinkeby och Tensta, sid 33 och fryshuset, sid 46, ses hållbarheten även ur andra synvinklar än det som gäller för fastigheter. Socialt ansvar, affärsetik och säkerhet finns alltid med i verktygslådan för hållbarhet.

”Antalet miljöklassificerade byggnader i fastighetsportföljen växer från år till år och därmed sänks både bolagets och hyresgästernas miljöbelastning på lång sikt.

Samarbete och utveckling tillsammans

FastPartner är ett fastighetsbolag som finns nära sina hyresgäster och tar aktiv del av samhällsutvecklingen. FastPartner utvecklar befintliga fastigheter och bygger nytt i nära samarbete med hyresgästerna och övriga intressenter i samhället. Tillsammans med hyresgäster och kommuner sker en långsiktig utveckling för hållbara städer och stadsdelar.

FastPartner utför ett aktivt arbete med utvecklingen av fastighetsbeståndets effektivitet och kvalitet, både i den fastighetsnära utvecklingen och i form av stadsutveckling. Förändringen i samhället och i våra hyresgästers förutsättningar leder till en ständig utveckling av vårt fastighetsbestånd. Tillsammans med kommuner drivs större utvecklingsprojekt där centrum, bostäder och service utvecklas för att skapa nya värden och moderna stadsdelar. Under framtagandet av detaljplaner för nya områden sker en tät dialog med kommuner och potentiella hyresgäster. Syftet är att säkerställa en långsiktig tillväxt och att i nära samarbete med kunderna svara upp mot nya förutsättningar i samhället och i hyresgästernas verksamhet. Den utveckling och de investeringar som görs, är också ett sätt att förbättra hyrespotentialen och för att alltid kunna möta de behov som uppstår hos FastPartners hyresgäster.

FastPartner är aktivt i flera större utvecklingsprojekt. Utvecklingen av Märsta centrum har pågått under flera år och under 2016 öppnade ICA Kvantum, Apoteket Hjärtat och ett nytt parkeringshus. Nu byggs det för fullt med butiker för H&M, Linde, Dressman och ytterligare nya butiker kommer succesivt. Under mars 2017 kommer Märsta centrum att ha en gemensam invigning när flera butiker har öppnat. Under 2017 kommer byggnationen av 150 lägenheter att påbörjas. Märsta centrum innehåller nu vård, skolor, butiker, bostäder, kontor, bibliotek och mycket mera. Märsta centrum är på väg att bli det stadscentrum som Sigtunamedborgaren längtar och går till.

I kvarteret Stansen, Täby, byggs det 168 lägenheter i bostadsrättsform. Inflyttningen startade under 2016 och fortsätter under 2017. Projektet är ett samarbete med Besqab och Täby Kommun. Inom området har FastPartner en skola,

Översikt per fastighetskategori per 2016-12-31

	Antal fastigheter	Tomtareal tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	116	1 509,6	108,2	60,0	501,7	4,1	16,6	61,5	752,0	648,3	6 734,2
Kontorsfastigheter	35	269,8	248,5	13,1	16,2	2,4	0,9	8,1	289,2	457,9	5 450,9
Centrumanläggningar	35	168,0	55,6	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	220,2	2 634,1
Logistikfastigheter	6	500,2	28,3	-	153,1	-	-	8,0	189,4	84,0	1 015,3
Stockholm cityfastigheter	4	3,4	9,6	4,1	0,4	-	-	1,6	15,7	75,9	1 559,7
Summa	196	2 451,0	450,2	129,3	677,7	8,2	24,5	103,7	1 393,6	1 486,3	17 394,2

Översikt per geografi per 2016-12-31

	Antal fastigheter	Tomtareal tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	135	1 130,8	368,5	104,2	295,3	8,2	16,2	37,8	830,3	1 124,3	13 944,6
Gävle	17	321,9	10,5	1,0	98,1	-	8,0	33,7	151,2	119,9	1 190,4
Storgöteborg	16	325,7	27,7	11,8	104,1	-	-	10,1	153,6	87,3	947,6
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	-	0,3	18,5	94,0	73,2	740,3
Övriga orter	15	458,3	29,9	6,2	124,7	-	-	3,6	164,5	81,6	571,3
Summa	196	2 451,0	450,2	129,3	677,7	8,2	24,5	103,7	1 393,6	1 486,3	17 394,2

Fem största hyresgästerna



Futuraskolan. Skolan var först på plats i det nya området och de som flyttar hit har möjlighet till en skola i absoluta närområdet. I Kvarteret Allgunnen 7, Stockholm, utvecklar FastPartner 100 lägenheter och en förskola med fyra avdelningar. FastPartner ägde sedan tidigare en "Lexusanläggning" på platsen och har via en markanvisning fått fördubblad yta för att utveckla bostäder och förskola. Hälften av bostäderna kommer att vara hyresrätter och hälften bostadsrätter.

Tillsammans med Mekonomen i Strängnäs kommer FastPartner att bygga ut Mekonomens centrallager. Befintligt lager kommer att byggas ut med en höglagerdel som är marknadens mest flexibla och effektiva. Ytan och hanteringen effektiviseras genom en automatiserad "shuttle-anläggning". Genom effektiviseringen ryms både Mekonomen och Meca i de nya lokalerna som totalt kommer omfatta 33 500 kvm. Samarbetet har präglats av engagemang och snabbhet när parterna samverkar.

Projekt kan indelas i till- och nybyggnationer, lokalanpassningar, 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 högre driftnetto.

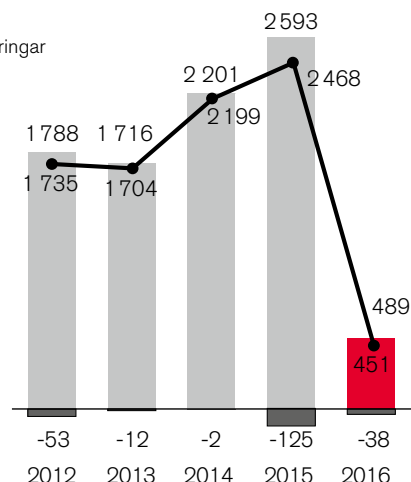
Investeringar/förvärv och försäljningar

MSEK

▲ Investeringar/Förvärv

■ Försäljningar

— Nettoinvesteringar



Förvaltningsresultat per kvartal

	2016 Kvartal 4	2016 Kvartal 3	2016 Kvartal 2	2016 Kvartal 1	2015 Kvartal 4
Resultatutveckling per kvartal, MSEK					
Hyresintäkter mm	323,0	315,5	316,0	316,3	298,9
Fastighetskostnader	-101,8	-98,5	-95,7	-121,6	-102,4
Driftnetto	221,2	217,0	220,3	194,7	196,5
Överskottsgrad, %	68,5	68,8	69,7	61,6	65,7
Central administration	-9,0	-7,1	-7,5	-6,5	-6,7
Andel i intresseföretags resultat ¹⁾	5,8	7,0	4,7	11,0	10,3
Finansiella poster ²⁾	-54,5	-62,2	-60,3	-58,8	-56,1
Förvaltningsresultat	163,5	154,7	157,2	140,4	144,0
Värdeförändringar fastigheter	397,9	298,7	356,5	438,5	117,9
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar	561,4	453,4	513,7	578,9	261,9

¹⁾ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB och Centralparken Holding AB.

²⁾ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Förutom att bedriva fastighetsutveckling i det befintliga beståndet bedriver FastPartner kontinuerligt ett utvecklingsarbete för själva processen kring hur fastigheter kan utvecklas på ett miljömässigt, högkvalitativt och kostnadseffektivt sätt. Detta arbete bedrivs alltid i nära samverkan med FastPartners hyresgäster, vare sig det rör större eller mindre utvecklingsprojekt. Riskanalyser genomförs löpande på skiftande områden inom pågående och potentiella utvecklingsprojekt. Det kan bland annat handla om ekonomiska, tekniska, miljömässiga, politiska och kommunikativa risker samt marknadsrisker. På samma sätt studeras kontinuerligt de möjligheter som finns i projekten. Riskmedvetenhet och förmågan att vara visionär går hand i hand hos FastPartner.

För närvarande finns det 50 anställda i fastighetsförvaltningen att jämföra med 44 stycken vid årsskiftet 2015/2016. 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 när 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.

FastPartners fastighetsbestånd är blandat och ligger på ett antal olika orter, se sid 5. Inriktningen på Stockholm har alltid varit prioriterad och cirka 75 procent av hyresintäkterna kommer därifrån.

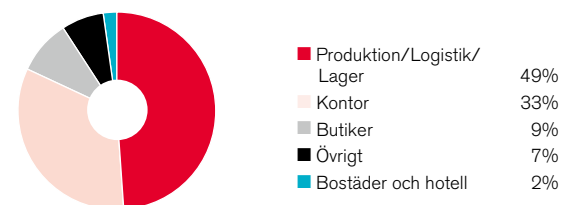
Stockholms City och närområden

På Östermalmstorg 1 ligger fastigheten Krejaren 2 på 8 600 kvm med Ähléns 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. I Frihamnen ligger fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 med Nasdaq, världens största börsföretag, och modeföretaget Gant som största hyresgäster. Fastigheten som rymmer 38 200 kvm lokaler utvecklas succesivt vidare med nya hyresgäster. I Frösunda, Solna, äger FastPartner fastigheten Hilton 2 som har HP och Stoneridge som stora hyresgäster. Detta är en modern fastighet om 24 300 kvm i ett växande område med goda kommunikationer. Samtliga FastPartners centralt belägna fastigheter har bra kommunikationslägen och nära till kollektivtrafik.

Centrumanläggningar

FastPartner äger sju centrumanläggningar i Stockholmsområdet med en sammanlagd yta på 1 43 000 kvm. Den stora expansionen av Stockholm fortsätter med ett allt högre tempo. De mest eftertraktade framtida bostadsexponeringarna i när- och ytterområdena i Stockholm ligger nära kollektivtrafik, där tunnelbanan är det mest eftertraktade färdssättet. FastPartners sju handelsplatser, de så kallade stadsdelscentrumen, ligger alla vid den eftertraktade spårbundna trafikens stationer. Fyra av dem ligger vid tunnelbanestationer och de övriga tre vid tågsstationer. Kundunderlaget till centrumen ökar stadigt och skapar därmed värdetillväxt i FastPartners centrumfastigheter och även i byggrätterna. Centrumen innehåller närservice, handel, kontor, vård, kultur, utbildning och övrig service. Bostäder är ofta en del av dessa centrum.

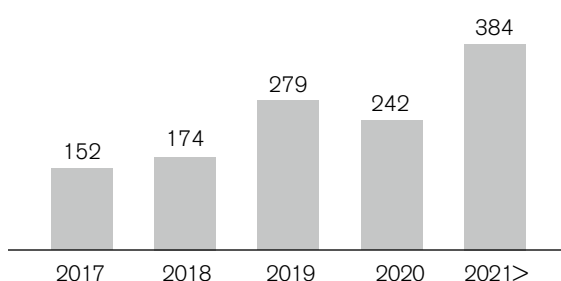
Ytor per lokaltyp



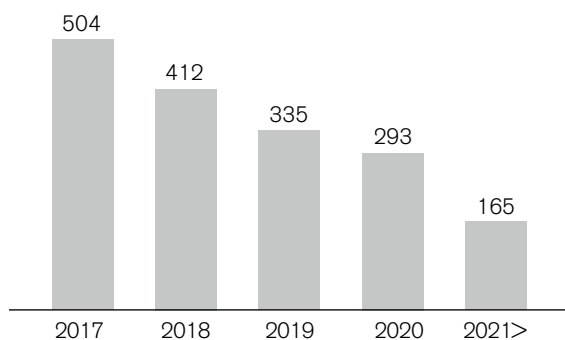
Nyckeltal

	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	1 270,8	911,9
Fastighetskostnader	-417,6	299,6
Driftnetto	853,2	612,3
Driftnetto, %	5,4	
Fastigheternas marknadsvärde	17 394,2	

Kontraktsförfallostruktur Kommersiella fastigheter Kontraktsvärde årshyra, MSEK



Kontraktsförfallostruktur Kommersiella fastigheter Antal kontrakt



” Bäst är när beslut fattas av personal som har en nära kontakt med hyresgästen. Det sparar både tid och pengar och ökar väsentligt servicegraden till hyresgästen.

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 centralt utan de är placerade där större tomtarealer finns och där fastigheten kan nås med tunga lastbilar. Närhet till tågförbindelser, vägnät, flygplats och hamn är ofta en förutsättning. FastPartner bygger långsiktiga relationer med hyresgästerna och oftast förlänger hyresgästerna sina avtal.

FastPartners sex största logistikfastigheter ligger i Ulricehamn, Alingsås, Strängnäs, Alvesta, Tibro och Jordbro med en sammanlagd yta på 190 000 kvm och ett hyresvärde per år på cirka 84 MSEK. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda och utvecklas över tid med våra hyresgäster. För närvarande bygger Mekonomen ut sin logistikanläggning i Strängnäs.

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 38 200 kvm stora anläggning i Västberga, som förutom kontor, produktion och lager även innefattar ett stort och toppmodernt forskningscentrum.

Byggrätter

Inom fastighetsbeståndet finns per 31 december 2016 drygt 480 000 kvm byggrätter, främst i Stockholmsområdet. Det ger goda möjligheter för en fortsatt fastighets utveckling inom det egna beståndet. Då markinvesteringen redan är gjord kan kostnaderna hållas på en lägre nivå jämfört med nyförvärv.

Under 2016 har FastPartner investerat 443,6 (364,5) MSEK i eget bestånd.

Förvaltningsresultat

Resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 615,8 (524,5) MSEK eller 11,12 (9,61) kronor per stamaktie. Hyresintäkterna för hela beståndet uppgick till 1 270,8 (1 135,0) MSEK vilket är en ökning jämfört med föregående år om 135,8 MSEK, eller 12,0 procent. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2015 samt färdigställda projekt. I jämförbart bestånd, med hänsyn tagen till förvärv och avyttringar, har hyresintäkterna ökat med 24,8 MSEK eller 2,0 procent. Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 417,6 (364,0) MSEK, dvs en kostnadsökning om 53,6 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3,1 MSEK, eller 0,9 procent.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde. Per 2016-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstitutet Cushman & Wakefield 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 2016 till 17 394,2 (15 465,5) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 1 477,6 (951,7) MSEK.

Värderingsinstitutens underlag 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 planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsinstitutet också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värderingstidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet på fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnetton samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. FastPartners förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,6 (6,3) procent på verkligt kassaflöde.

” Tillsammans med kommuner drivs större utvecklingsprojekt där centrum, bostäder och service utvecklas för att skapa nya värden och moderna stadsdelar.

Svante Hedström
Fastighetschef



Region 1

I regionen ingår fastigheter i Stockholms City, Solna, Sundbyberg, Spånga, Järfälla, Kallhäll/Bro samt stadsdelscentrumen i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby. Utanför Stockholmsregionen förvaltas tio fastigheter med egen personal i Malmö, Alvesta och Växjö.

Aven om inga nya fastigheter förvärvats i regionen under 2016 har en framtida expansion av regionen tillförsäkrats genom bolagets satsning i Bromstens-staden. Denna satsning är ett bra exempel på att avkastningen kan bli bättre med en förädling i eget bestånd än ett förvärv på en fastighetsmarknad med den prisbild som gällde 2016.

Tillväxt

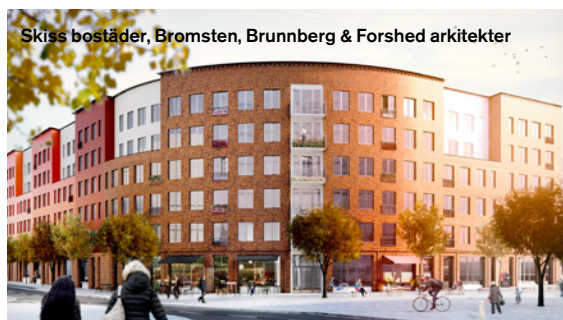
Bromstensstaden är ett nytt bostadsområde med ett väldigt centralt läge vid Spånga Centrum och Spånga Station. Mälarbanan, vars utbyggnad pågår, kommer fullt utbyggd att innebära att regionaltågen till Enköping och Västerås stannar vid Spånga Station.

Bromstensstaden ligger invid Spånga station som trafikeras med pendeltåg, Mälarbanan och ett antal busslinjer. Till T-centralen blir snabbaste restiden under 15 minuter.

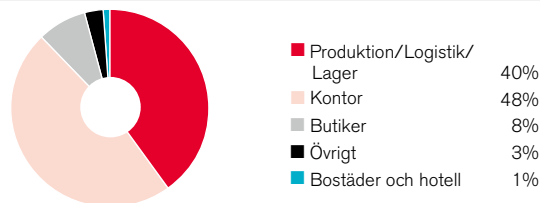
I området kommer 2 600 bostäder att byggas varav FastPartner kommer att bygga ca 800 av dessa. Cirka 670 stycken av dessa kommer bolaget att äga och förvalta i egen regi medan cirka 130 stycken kommer utgöras av bostadsrätter. I fastigheterna kommer bolaget bygga cirka 2 550 kvm lokaler för kommersiell verksamhet som t ex restauranger, caféer och butiker men även en förskola för åtta avdelningar. Bromstensstaden ska byggas med innerstadskarakter och de mest centrala butiksoch restauranglokalerna kommer att finnas i FastPartners kvarter. FastPartners byggrätter i Bromstensstaden uppgår till cirka 78 000 kvm. Under 2017 förväntas detaljplanen vinna laga kraft. Första byggstart beräknas till 2019 och första inflyttning till hösten 2020. Under åren 2014 - 2016 har organisationen i Region 1 lagt mycket arbete på projektet.

Uthyrning

Hyresmarknaden under 2016 i Stockholmsregionen har allmänt sett varit mycket god och prognosen för 2017 är att högkonjunkturen håller i sig. Den ekonomiska vakansgraden



Uthyrningsbar yta



för Region 1 uppgår till cirka 10,5 procent. Hyresmarknaden är stark och under 2016 har hyresavtal, från cirka 400 kvm och uppåt, tecknats om sammanlagt cirka 14 000 kvm med ett årligt hyresvärde på cirka 21 MSEK. Under 2016 har också bolagets uthyrningsenhet förstärkts med nya krafter. Även strukturella vakanser finns. Dessa innebär att hyresavtal sägs upp för att expansionen i eget bestånd ska kunna genomföras. Bromstensstadens planering har haft sådana effekter.

Nätverksbyggande

En viktig komponent för att långsiktigt utveckla befintligt fastighetsbestånd är ett aktivt nätverksbyggande. FastPartner tar en aktiv roll på olika nivåer i diskussioner och beslutsfattande för att utveckla de områden bolaget är verksamma inom och ser stora möjligheter att utveckla mark och byggrätter för att tillfredsställa behovet av bostäder, arbetsplatser och andra infrastrukturella satsningar. Under 2016 har nätverksbyggandet både förstärkts och gett resultat. Ett bra exempel är Tensta och Rinkeby Centrum. Genom att jobba med kontakter med framförallt kommun och föreningar försöker FastPartner lyfta in "samhället" i centrumen. Allt för att skapa en naturlig och spännande mötesplats för boende och besökare. Starkt fokus ligger på att stärka kvinnor och barn i dessa områden.

Fastigheter i Stockholms City

På adress Östermalmstorg 1 ligger bolagets mest attraktiva och toppmoderna fastighet Krejaren 2 om cirka 8 600 kvm med Ähléns som största hyresgäst. Lokalerna har några av citys högsta hyror med nivåer över 6 000 kr per kvm. Under 2016 har ny uthyrning om 1 020 kvm gjorts till FCG Holding Sverige AB. Fastigheten är fullt uthyrd.

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 har hög teknisk standard samt ett eget större garage. Läget är centralt mitt i city men ändå lugnt och avskilt. Under året har lokaler hyrts ut till Mexikanska ambassaden. Största hyresgäst är Internationella skolan som förhyr cirka 1 700 kvm. Fastigheterna är fullt uthyrda.

Stadsdelscentrum

Region 1 förvaltar tre av bolagets sju stadsdelscentrum, nämligen Hässelby Gård, Rinkeby och Tensta, se sid 18.

Hässelby Gårds Centrum

I april 2016 invigdes nya ICA:s Supermarket i centrumet. Den 2 400 kvm stora butiken har blivit mycket väl mottagen

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2016	
Nasdaq OMX	27 500 kvm
Stockholms Stad	14 700 kvm
Hewlett-Packard	12 200 kvm
DSV Road	10 300 kvm
Sportamore	9 100 kvm

i Hässelby och har lockat många nya kunder till centrumet. För närvarande pågår också förhandlingar med ytterligare en stark aktör som önskar överta ICA:s gamla lokaler i centrumet. Detta skulle avsevärt stärka centrumets ledande ställning i Hässelby och västerort. Under 2017 kommer centrumet att utökas med gym, café och ytterligare butiker. I centrumet finns också Vällingby-Hässelby Stadsdelsförvaltning, Systembolaget, Handelsbanken samt en av Stockholms största vårdcentraler. Därutöver tillkommer ett antal mindre butiker och även funktionella kontors- och kulturlokaler. Alla ger sitt bidrag till att skapa ett serviceutbud av hög klass.

Målet för 2017 är att den investeringsplan som togs fram vid FastPartners förvärv 2011 ska kunna avslutas och i och med det målet är nått. Investeringar för att hålla kvalitetsnivån intakt och konkurrenterna på plats kommer dock förekomma även efter 2017.

Tensta och Rinkeby Centrum

Tensta Centrum och Rinkeby Centrum har i skuggan av alla negativa förtecken om kriminalitet kunnat utvecklas till två moderna stadsdelscentrum efter FastPartners förvärv 2011. Ny- och ombyggnationer, omflyttningar av hyresgäster, uppträskning, information och samråd är några initiativ som FastPartner står bakom för att väsentligt höja nivån på service och utbud. Detta har kommit hyresgästerna till del och hyresnivåerna skiljer sig inte från FastPartners andra centrumanläggningar. Under denna period har till exempel Rinkeby Centrum nominerats av Nordic Councils of Shopping till ett av Sveriges bästa köpcentrum. Lidl:s etablering i Rinkeby har också bidragit till den positiva utvecklingen. De vakanser som finns i Tensta och Rinkeby kan nästan uteslutande relateras till byte av hyresgäster, anpassningar och renoveringar. Ansökan om byggande av ytterligare ytor för handel runt Rinkebytorget har inlämnats till kommunen.

Syd

I Malmö och Växjö äger och förvaltar bolaget cirka 80 000 kvm kontors- och industrifastigheter av hög klass i bra kommersiella lägen. Kv. Sporren 4 i Kirseberg i Malmö är den största fastigheten om cirka 20 000 kvm. I fastigheten är Sweco den största hyresgästen med en förhyrd yta om cirka 4 900 kvm. I fastigheten finns också hyresgäster som Netto och Toughest. Fastigheten har en stor utvecklingspotential i ett växande Malmö. Fastigheten Tågarp 16:43 i Burlöv omfattar 14 byggnader och där bedriver ett kluster av många företag småskaligt företagande för service och produktion. Fastigheten ligger i ett centralt och trafiknära läge och är väldigt attraktivt för denna typ av verksamheter. I Växjö finns fastigheten Mälaren 14 med

Nyckeltal

Region 1	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	456,1	1 305,7
Fastighetskostnader	-150,3	430,2
Driftnetto	305,8	875,5
Driftnetto, %	4,7	
Fastigheternas marknadsvärde	7 131,7	

liknande förutsättningar och samma typer av verksamheter. Under 2016 har bolaget stärkt sin organisation i Malmö med ytterligare en förvaltare och bolaget har en fortsatt stark tro på marknaden i framförallt Stor-Malmö vilket gör att bolaget ser stora möjligheter att expandera vidare.

Fastigheter med extra potential

Till fastigheter med extra potential räknas bland annat Nasdaq-fastigheten Frihamnen/Loudden i Stockholm som är en del av Norra Djurgårdsstaden och är ett av Europas största stadsutvecklingsområden. Denna stadsdel blir mer och mer integrerad med Stockholms City. Inom 5 - 10 år kommer cirka 7 000 bostäder att byggas inom området och FastPartner kommer ta en aktiv del i denna spännande omdaning av området. Nasdaq-fastigheten med sina 38 000 kvm befäster nu sin ställning som den mest tongivande fastigheten i området. NASDAQ OMX NORDIC eller Stockholms Fondbörs är den dominerande hyresgästen i fastigheten. Att en sådan tung spelare inom finansvärlden finns i området sätter sin prägel på hela området. Modevärlden börjar sakta men säkert också få sitt eget grepp om fastigheten. I fastigheten finns också Gant som hyresgäst och under 2017 kommer H&M att etablera kontor för design och övrig verksamhet på en yta om cirka 3 400 kvm. Fortsätter denna utveckling kommer fastigheten snart att stå med ett eget modecentrum.

Fastigheten Hilton 2 vid Frösunda Port i Solna ligger med bästa skyltläge vid E4:ans norra infart till Stockholms city. Fastigheten på cirka 23 000 kvm kontor har hög rationalitet och ett garage även det av högsta klass. Fastigheten ligger i ett fantastiskt läge med utsikt över Brunnsviken och har dessutom Arenastaden in på knutarna. Största hyresgäst är Hewlett-Packard som förhyr cirka 13 000 kvm.

Andra exempel på pågående expansion och utveckling i regionen är fastigheten Pärnet 2 i Sundbyberg som omvandlas från industri/kontor till att också innehålla lokaler för vård eller skolverksamhet.

” Att utforska det egna beståndet på de dolda tillgångarna som befintliga och framtida byggrätter utgör är som att delta i en skattjakt; spännande och berikande.

Håkan Bolinder
Regionchef



Region 2

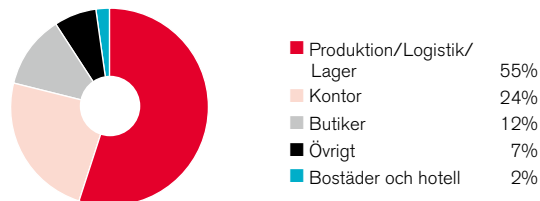
I regionen förvaltas fastigheter i Västberga, Bromma, Täby, Lidingö, Älvsjö, Bredäng, Årsta och Årstadal. Utanför Stockholmsregionen förvaltas fastigheter i Norrköping, Åtvidaberg, Strängnäs, Eskilstuna och Enköping.

Region 2 är väl förankrad i Stockholmsområdet där efterfrågan på kommersiella fastigheter, bostäder och arbetskraft är stor. Tillväxten i Stockholm utgör ett bra exempel på hur urbaniseringen fungerar på gott och ont. Under hela 2016 fortsatte den heta fastighets- och hyresmarknaden. Regionen 2 hävdade sig väl i konkurrensen. Inga nyförvärv gjordes under 2016 utan inriktningen blev istället att expandera i det egna beståndet. Flera byggnader och mark som finns inom Region 2 är mycket lämpade för ändamålet. Genom att anpassa fastigheter så att nya byggrätter tillkommer blir det en form av förädling i det egna fastighetsbeståndet. Fastighetsutveckling är en ständigt pågående process.



Ladugårdsgärdet 1:48, Stockholm

Uthyrningsbar yta



Västberga

Efterfrågan på lokaler i Västberga fortsätter att öka. FastPartner vill möta efterfrågan genom att utveckla 33 000 kvm anpassat till kontor som kan kombineras med lager- eller industriverksamhet. Dessa byggrätter ska tillföras genom att ta fram en ny detaljplan. Denna nyproduktion innebär att FastPartners uthyrningsbara lokalyta i Västberga utökas med cirka 50 procent från 64 000 kvm till cirka 97 000 kvm. FastPartner och Stockholms Stad är överens om denna satsning för det framtida Västberga.

Sandviks hyr drygt 38 000 kvm av FastPartner. Sandviks expansion i Västberga är en del av Stockholms genomgripande förändring och utveckling. Sandviks forskningscentrum ligger på mark som tidigare upplåtits för tung industri. Sandviks utveckling i Västberga utgör ett bra exempel på vad ett fruktbart samarbete mellan hyresgäst och hyresvärd kan leda till. Utvecklingen av Sandviks lokaler i Västberga befinner sig i en ständigt pågående process.

Dalén, Lidingö Aga 2 med mera

AGA:s huvudkontor på cirka 8 000 kvm ligger i fastigheten Lidingö Aga 2 som är den klart dominerande fastigheten inom Dalén med en sammanlagd uthyrningskapacitet på 23 000 kvm. Dalén och området omkring expanderar kraftigt med både bostäder och arbetsplatser. Därmed tillkommer nya butiker och serviceföretag som vänder sig både till de boende och de som har sina jobb i området. Huvuddelen av arbetsplatserna i Dalén och dess närområden finns i Agafastighetens lokaler. FastPartner äger inga av de bostadsfastigheter som finns inom Dalén. Ett antal företagare som hyr kontor i fastigheten bildar tillsammans ett slags företagskluster. Dalén med sitt sjö nära läge är en av de större och mest kända byggnaderna på ön. En egen station på Lidingöbanan som tar passagerarna till den närliggande tunnelbanestation i Ropsten gör att Stockholms City tidsmässigt ligger mycket nära. Hela utvecklingen av Värthamnen och intilliggande område gör att Stockholms stad närmar sig Dalén. Nasdaqhuset på Gärdet och Dalén på Lidingö gör FastPartner till en betydande hyresvärd på båda sidor av Lidingöbron.

Täby, Årsta och Årstadal

Utmed E18 intill det välkända ICA-stop ligger en populär och expanderande handelsplats kallad Bergtorps Handel. Såväl ICA-handlaren, som de flesta övriga hyresgästerna i fastigheter med butiker i Bergtorps Handel, har haft FastPartner som hyresvärd i många år. Därmed har FastPartner haft en stor del i utvecklingen av handeln inom

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2016	
Sandvik	38 200 kvm
Mekonomen	31 300 kvm
Antalis	21 700 kvm
Miljösäck	12 600 kvm
Aga Gas	8 400 kvm

detta område. I fastigheten Fogden 6 har möbelföretagen MIO och Stalands utökat sina verksamheter. Den totala ytan för de två företagen uppgår sammantaget till 8 683 kvm. Därmed har ett nytt möbelcentrum i Täby skapats.

Bergtorps Handel väntar nu på en stor kundtillströmning när den gamla galoppbanan i Täby flyttar och ersätts med Täby Park. Denna satsning omfattar 6 000 nya bostäder och 4 000 - 5 000 arbetsplatser. Den närmaste delen av detta område ligger endast 500 meter från Bergtorps Handel. FastPartner färdigställer förvävarande 168 bostadsrätter tillsammans med Besqab i kvarteret Stansen. Inflyttning påbörjades i december 2016.

Årsta och Årstadal

En markanvisning på 100 bostäder har erhållits på och intill FastPartners fastighet Allgunnen 7 i Årsta. Beräknad produktionsstart är årsskiftet 2018/19.

En kombinationsfastighet, Syllen 4 i Årstadal, med kontor och lager har Assa Abloy som hyresgäst. Under 2016 har ytterligare yta tillförts hyresgästen som nu hyr totalt cirka 3 500 kvm och ett nytt hyresavtal har träffats med en löptid på 10 år.

Älvsjö Centrum

Stockholms Stad skriver på sin hemsida att Älvsjö är en av Stockholms viktigaste knutpunkter och ett av stadens viktigaste utvecklingsområden. I Älvsjö skapas en modern knutpunkt med bostäder och service. Älvsjö Centrum omvandlas till en sammanhållen stadsmiljö med en blandning av bostäder, service, arbetsplatser och hotell. Fullt utbyggt kommer det finnas 600 bostäder i centrumet. Det är övertygande ord från Stockholms Stad och mycket av det som tidigare utlovades beträffande omvandlingen av Älvsjö Centrum är redan levererat. FastPartners fastigheter i Älvsjö Centrum är fullt uthyrda. Läs mer på sid 19.

Bredäng Centrum

Bredäng Centrum har sin egen tunnelbanestation och är ett utomhuscentrum med cirka 30 butiker. Dagligvaruhandeln är stark inte minst genom Hemköps och ICA:s etableringar. Här finns också bland annat apotek, post bibliotek och tobak & spel samt flera restauranger. Vid FastPartners övertagande av centrumet 2011 var centrumet inne i en nedåtgående spiral och förlorade hyresgäster som Systembolaget och Folkandvården. En plan togs fram för att vända trenden och större investeringar gjordes under 2014–2015. Under 2016 kunde konstateras att planen lyckats och att centrumet numera är uppfärskat och fullt uthyrt. Läs mer på sid 18.

Nyckeltal

Region 2	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	366,8	927,7
Fastighetskostnader	-109,0	275,6
Driftnetto	257,8	652,0
Driftnetto, %	6,0	
Fastigheternas marknadsvärde	4 507,1	

Norrköping

Norrköpings fastighetsmarknad går idag mycket väl att jämföra med den som gäller för Stockholmregionen, det vill säga stor efterfrågan på lokaler. Hyresgästen Pack och Plock AB har utökat med cirka 3 000 kvm till 9 000 kvm under 2016 och SUEZ (fd SITA) har samtidigt ökat med cirka 2 000 kvm. TOOLS, Anticimex och Selga är andra stora hyresgäster i Norrköping.

Norrköping har ett av Sveriges bästa logistiklägen med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, båttransporter och spårbunden trafik via södra stambanan.

FastPartners fastighetsbestånd i Norrköping omfattar 13 fastigheter med en uthyrningsbar area om 94 000 kvm.

Logistikfastigheter

I Region 2 ingår flera stora logistikfastigheter och efterfrågan är stor på denna typ av fastigheter. De flesta av våra logistikfastigheter ligger utanför Stockholmsregionen då stora lastbilar och storstadens gator inte är en lyckad kombination. Ett exempel bland logistikfastigheterna är fastigheten Bussen 3 i Strängnäs som har Mekonomen AB som hyresgäst. Under 2016 omförhandlades hyresavtalet. Lokalerna kommer att utökas med 2 300 kvm till 33 500 kvm. Detta möjliggör att även Meca AB kan flytta sitt logistiklager i Eskilstuna för att tillsammans med Mekonomen bli hyresgäst i fastigheten. Kontraktet löper på 15 år.

”Efter 11 år med FastPartner har jag lärt mig att högttryck inte bara är en solig dag på sommaren.

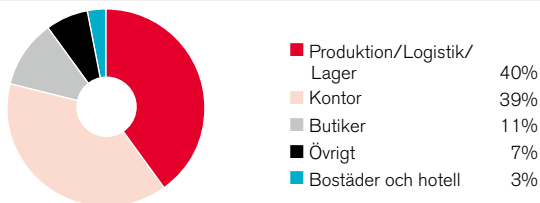
Johan Böckert
Regionchef



Region 3

Under 2016 och 2017 flyttar ett antal nya hyresgäster till Märsta Centrum. Hyresavtal har tecknats med bland annat H&M, ICA Kvantum, Lindex, Intersport, Dressmann, Apotek Hjärtat och KappAhl. Här till kommer de redan etablerade företagen i centrumet bland annat Sigtuna kommun, Willys, Systembolaget, Handelsbanken, Folketandvården och Sigtuna Friskola.

Uthyrningsbar yta



Uthyrningarna är ett led i den centrumutveckling som FastPartner just nu driver i Märsta Centrum och där FastPartner för närvarande bygger ut centrumet med ytterligare 20 000 kvm. Utbyggnaden omfattar två fristående butiksbyggnader samt ett nytt parkeringsgarage med cirka 300 platser. Den 30 mars 2017 nyinvigs Märsta Centrum. Detta i samband med att de nya byggnaderna färdigställs och att de nya mode- och sportbutikerna öppnar.

Totalt omfattar Projekt "Nya Märsta Centrum" byggrätter om 38 000 kvm. FastPartner har nyligen byggt ett helt nytt bibliotek och konsthall samt uppfört ytterligare en byggnad för Kulturskolan. Under 2017 startar FastPartner i centrumet en produktion av cirka 160 bostäder. Framöver kommer expansionen fortsätta med bostäder, butiker och kontor. Märsta Centrum är en av FastPartners sju centrumanläggningar.

Intresset för "Nya Märsta Centrum" är stort och all ny-

produktion är redan kontrakterad. FastPartner har lyckats skapa en bra mix av starka varumärken, ett fullödigt matutbud i ett levande stadscentrum i en av Sveriges snabbast växande kommuner.

Utan ett mycket nära samarbete med Sigtuna kommuns politiker och tjänstemän hade det aldrig blivit någon succé.

Även om projekt "Nya Märsta Centrum" fått inleda presentationen av Region 3 utgör ändå det befintliga fastighetsbeståndet basen för Märsta Centrum. Redan etablerade butiker uppgår till cirka 60 stycken och därtill kommer cirka 30 lokaler för skolor, kontor, vård, service och liknande. I centumbeståndet ingår också 100 hyresbostäder.

Arlanda Stad

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



Ekenäs 1, Stockholm

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2016	
B&B Tools	81 400 kvm
LGT Logistics	33 600 kvm
Siemens	20 700 kvm
Vallentuna Kommun	12 700 kvm
Microsoft	9 700 kvm

av närheten till flygplatsen och flera av våra hyresgäster i området 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 nyinvigdes den 1 november 2016 efter att ha varit stängt för ombyggnation. Hotellet totalrenoverades såväl in- som utvändigt och är nu ett fyrstjärnigt hotell samtidigt som antalet rum ökade från 100 till 124 för att möta den ökande efterfrågan från den växande flygplatsen.

En internationell flygplats genererar många jobb vilket är en av anledningarna till Sigtuna kommuns snabba expansion som med all säkerhet kommer att fortsätta lång tid framöver.

Vallentuna Centrum

I centrumet ingår sex fastigheter om cirka 40 000 kvm. En antagen detaljplan med byggrätter ger möjlighet att bygga ut och förädla fastigheterna under kommande år. FastPartner innehar cirka 76 procent av samtliga kommersiella lokaler i centrumet. FastPartner är nu den störste privata hyresvärden i kommunen vilket också innebär ett stort ansvar att fortsätta utveckla centrumet på rätt sätt. Med sex andra stadsdelscentrum i vårt bestånd har FastPartner både kunskap om och erfarenhet av förvaltning av denna typ av fastigheter. Viktigt är att kommunen växer och att den fortlöpande dialogen som är etablerad med kommunen fortsätter i samma goda anda. Kommunen är den största hyresgästen med sina 12 700 kvm innefattande hela kommunalhuset i Vallentuna. Även detta förpliktigar.

Logistikfastigheter med mera

I regionen ingår också tre stora 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 med förvaltningskontor i Göteborg.

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 11 stycken fastigheter med tillsammans en uthyrningsbar area om cirka 88 500 kvm fördelat på cirka 78 500 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

Nyckeltal

Region 3	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	357,9	788,6
Fastighetskostnader	-121,6	268,0
Driftnetto	236,3	520,7
Driftnetto, %	5,8	
Fastigheternas marknadsvärde	4 508,3	

ej har avflyttat. Förhandlingar upptogs direkt efter tillträdet med dessa hyresgäster och flera bestämde sig för att stanna kvar. Många av fastigheterna ligger i 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 Agility och Sandbergska Competens. FastPartner utvärderar 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.

Vid förvärv av fastigheter med större vakanser blir prisbilden en annan än om fastigheten varit fullt uthyrd. FastPartner som alltid vårdat sina kassaflöden förvärvar inte fastigheter med större vakanser om inte avkastningen på de uthyrda lokalerna väl täcker FastPartners avkastningskrav på hela fastigheten.

Årets höjdpunkt har varit utbyggnaden av Märsta Centrum där vi under året hyrt ut all nyproduktion. Det är som att få ett kvitto på en god arbetsinsats vilken delas av många inblandade.

Patrik Arnqvist
Regionchef



Region 4

Efter några års frånvaro från hemstaden Gävle har Fredrik Thorgren återkommit och arbetar sedan ungefär två år tillbaka som regionchef i FastPartner. Han lockades av att FastPartner är ett spännande företag samt att Gävle stad verkligen är på gång.

Antalet byggkranar i arbete har väsentligt ökat och indikerar att nya bostäder efterfrågas, att näringslivet har behov av nya kontor och andra kommersiella lokaler samt att infrastrukturens satsningar är i gång. Det senare gäller inte minst hamnen som nu byggs ut för att kunna tillgodose de krav som både sjöfarten och järnvägen med flera kräver. Det finns fastställda planer för större infrastruktur-satsningar i storleksordningen 26 miljarder fram till år 2021. Förutom hamnen och ny spårdragning till hamnen ingår bland annat större bostadsområden.

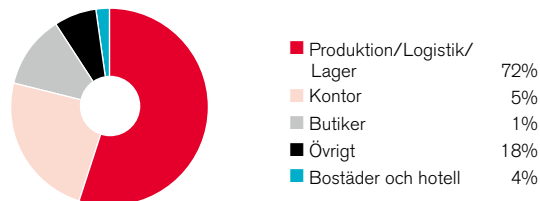
Det politiska styret i Gävle har för första gången ett allians-styre, men den nya politiska ledningen har inte ändrat på de tre näringslivspolitiska mål som kommunfullmäktige antog redan 2013 med syfte att peka ut riktningen mot 2025 vilket enligt FastPartner känns positivt och klokt.

- Gävle ska uppfattas som en av Sveriges mest attraktiva platser för företag.
- Gävle har en framgångsrik kompetensförsörjning.
- Gävle kommun skapar de bästa förutsättningarna för företagande i jämförelse med andra kommuner i Stockholmsregionen.



Hemsta 15:7, Gävle

Uthyrningsbar yta



Någon kan ifrågasätta om Gävle verkligen ligger i Stockholmsregionen men det är viktigt att veta att Gävle sedan flera år tillbaka är medlem i Stockholm Business Alliance, SBA. Detta partnerskap innefattar 55 kommuner i åtta län där fokus ligger på att attrahera utländska investerare till regionen. Den gemensamma visionen är att långsiktigt behålla positionen som Europas ledande hållbara tillväxtregion. Medlemskapet kanske inte flyttar Gävle närmare Stockholm men visar att Gävle är en av spelarna när företagen sonderar de lämpligaste platserna för etableringar.

Övrig samverkan med mera

Gävle är en mycket intressant stad att vara fastighetsägare i. Inte minst för FastPartner som är en av de största privata aktörerna i Gävle. Det finns en bra uppslutning i många nätverk där också kommunen och andra fastighetsägare ingår. Det gemensamma målet är att utveckla Gävle som etableringsort för svenska och utländska företag. Marknadsplats Gävle är ett av flera viktiga forum för kommunen och fastighetsägarna där man gemensamt arbetar med etableringar, mottagandet och marknadsföring av Gävle. Intresset för att värna om stadens bästa är stort samtidigt som den inte skadar nyttan av konkurrens.

Varje år sedan lång tid tillbaka har invånarantalet i Gävle stadigt ökat. FastPartner följer med spänning dessa mätningar och i skrivande stund har troligen antalet invånare just passerat 100 000. En helt ny idrottsstadsdel med bostäder, handel och skolor växer upp kring de närliggande arenorna i Gävlehovsområdet där många av stadens elitlag samlats. Man kan säga att Gävle nu har fått sin egen arenastad och FastPartner är en av flera aktörer som är en del av denna utveckling. FastPartner planerar att uppföra en skola i denna arenastad.

En annan stark drivkraft i staden är den moderna högskolan i Gävle som har en stark miljöprofil och ett brett utbud på utbildningar inom ekonomi och teknik men även många blivande lärare, sjuksköterskor och socionomer utbildas här. Ur hållbarhetssynpunkt för Gävle är etableringen av högskolan av högsta vikt och en av de viktigaste faktorerna för stadens fortsatta utveckling.

Fastigheter

21 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 195 000 kvm förvaltas i Region 4 där Gävle står för merparten av beståndet men inom regionen finns även fastigheter i Söderhamn, Sundsvall och Dalarna. Ambitionen är att utveckla och komplettera redan befintligt bestånd med lämpliga förvärv. Sedan gäller det att ytterligare öka det goda

Fem största hyresgästerna

Per 31 december 2016	
Gavlefastigheter Gävle Kommun	17 000 kvm
Gavlegårdarna	7 200 kvm
FLB Logistik	6 700 kvm
LK Prefab	5 000 kvm
Ulnö	4 500 kvm

tempot med uthyrningen av vakanserna i Hemstafastigheten 11:11/15:7 och Björnänge 5:1 i Söderhamn.

Hemstafastigheten, som omfattar tre byggnader med en yta på cirka 45 000 kvm, tomställdes 2014. Uthyrningen under 2015 - 2016 omfattar sammanlagt drygt 15 500 kvm. Nya hyresgäster som flyttar in skapar ökade möjligheter att snabbare hyra ut resterande ytor. FastPartners policy är att finna långsiktiga hyresgäster med stabil ekonomi och som passar väl in bland de redan inflyttade. Exempel på några av dem är AB Gavlegårdarna som är ett kommunalt bolag som äger cirka 70 procent av alla Gävle kommuns hyreslägenheter. Kontraktet löper på 15 år och omfattar en yta på drygt 6 000 kvm. Övriga hyresgäster är Inresol AB, Må Bättre, Byggnadsautomation, Wolfparts och FastPartners regionkontor samt ett kontorshotell med ett 15-tal mindre hyresgäster. Beträffande höglagerdelen på cirka 4 500 kvm pågår förhandlingar att anpassa lokalerna till publik verksamhet. Med hänsyn till detta och andra pågående planer har FastPartner ingivit en ansökan om detaljplaneändring till kommunen som beräknas kunna vinna laga kraft under 2017. Ansökan innehåller bland annat utökad byggrätt samt att även få bedriva andra verksamheter än kontors- och industriverksamhet eller liknande. Detta för att kunna attrahera nya marknader för fastigheten. FastPartner har döpt området till Hemsta Företagspark.

Med hänsyn till pågående förhandlingar och det FastPartner har att erbjuda marknaden med Hemstafastighetens läge och kvalitet samt möjlighet till skräddarsydda lösningar kan målet för uthyrningen inte vara annat än att fortsätta den höga uthyrningstakt vi haft hittills.

Industriområdet Näringen.

Fastigheterna Näringen 10:4, -15:6 och -22:2 är berörda av den nya fastställda järnvägsplanen som nu förverkligas och planeras vara klar under 2021. FastPartner ställer sig mycket positiv till projektet som innebär en väsentlig uppgradering för FastPartners fastigheter. FastPartner har i egenskap av störste fastighetsägaren i området fått ett väsentligt inflytande vid färdigställandet av planen. Under 2016 kunde förhandlingarna slutföras med en överenskommelse om planens tidplan och fördelningen av kostnaderna.

Björnänge Företagshotell i Söderhamn

25 företag av varierande storlek sysselsätter drygt hundra personer i fastigheten Björnänge 5:1 på cirka 40 300 kvm, även kallad Björnänge Företagshotell. Företagsstrukturen börjar hitta sina former i Söderhamn och en tydlig efterfrågan och tillväxt i marknaden finns. En förstärkning på uthyrnings-

Nyckeltal

Region 4	MSEK	Kr/kvm
Hysesintäkter	90,0	461,3
Fastighetskostnader	-36,7	188,3
Driftnetto	53,3	273,2
Driftnetto, %	5,3	
Fastigheternas marknadsvärde	1 247,1	

sidan har inneburit positiva effekter för uthyrningen och en närmare kontakt med näringslivet i Söderhamnsområdet.

FastPartner har under 2016 tecknat nya avtal med Jeven AB och Björnänge Logistik & Förråd AB, BLF, som innebär uthyrningar med ytterligare 2 600 kvm. Efter detta hyr Jeven AB sammanlagt 2 300 kvm och BLF 3 800 kvm.

Även om efterfrågan inte är den samma som på större orter så ökar uthyrningen från år till år och många av hyresgästerna har expanderat sina ytor. Ett gott uthyrnings- och förvaltningsarbete har givit resultat.

Förvärv

FastPartner har under 2016 förvärvat fastigheterna Hemsta 9:4 och Brynäs 124:3. Fastigheterna är belägna i Hemsta samt vid Gävlestrand i Gävle. Fastigheterna är fullt uthyrda och har en uthyrningsbar yta om cirka 3 250 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 3,7 MSEK. Bland hyresgästerna återfinns bl.a. Danske Bank, Postnord och Atea.

Fastigheterna är väl fungerande kommersiella fastigheter belägna i attraktiva områden med väl fungerade kommunikationer. Båda områdena är under stark utveckling. Förvärvet är ett exempel på FastPartners ambition att växa och stärka sin position i Gävle.

2016 tog vi många steg i rätt riktning när det gällde vår uthyrningsverksamhet och förvaltning. Vi har en stark position i våra marknader som jag är övertygad om kommer att stärkas ytterligare under 2017.

Fredrik Thorgren, Regionchef



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 2016 uppgick soliditeten till 34,9 (27,1) procent. Soliditeten justerad enligt EPRA NAV uppgick till 41,9 (32,8) procent. Räntetäckningsgraden per 31 december 2016 uppgick till 3,4 (3,1) 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 2016 till 18,5 (15,9) miljarder kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. De två viktigaste kapitalkällorna är det egna kapitalet och de räntebärande skulderna och dessa svarade för 34,9 (27,1) procent respektive 54,8 (62,3) 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 given löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtalen innebär bland annat räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger så låg genomsnittlig ränta som möjligt.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver bolagets motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenettet. FastPartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För 2016 uppgick räntetäckningsgraden till 3,4 (3,1) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har FastPartner valt att fortsätta att använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit lyckat även under 2016 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 2016 1,7 (1,7) procent. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen, inkl obligationslån, var per 31 december 2016 2,0 (2,1) 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

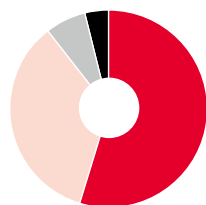
FastPartners egna kapital uppgick per 31 december 2016 till 6 435,0 (4 314,8) MSEK vilket motsvarade 34,9 (27,1) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 41,9 (32,8) procent. Då FastPartner normalt säljer fastigheter i bolagsform, vilket 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 2016 uppgick avkastningen på eget kapital till 29,7 (31,8) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 24,5 procent för de senaste tre åren och 20,4 procent för de senaste fem åren.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och kräver långfristig finansiering där fördelning mellan eget kapital och ränte-

Kapitalstruktur



■ Räntebärande skulder	54,8%
■ Eget kapital	34,9%
■ Uppskjuten skatteskuld	6,6%
■ Ej räntebärande skulder	3,7%

Finansiella kostnader

MSEK	2016	2015
Lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-218,2	-213,6
Checkräkning	-1,1	-0,4
Övriga poster	-19,4	-21,6
Pantbrevskostnader	-9,8	-9,8
Summa finansiella kostnader	-248,5	-245,4

bärande 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 2016 uppgick belåningsgraden till 58,2 (64,3) procent. Justerat för obligationslånen om 2 050 MSEK, som är icke säkerställda lån, uppgick belåningsgraden per 31 december 2016 till 46,4 (51,6) procent.

De räntebärande skulderna utgjorde 54,8 (62,3) procent av bolagets finansiering per den 31 december 2016. 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 10 116,0 (9 937,9) MSEK. Av dessa lån är 4 400,8 (5 349,6) MSEK klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2017. 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 2017. FastPartners kapitalbindning per 31 december 2016 uppgår till 3,3 (3,3) år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2017 uppgår kapitalbindningen till 5,5 (6,3) år. Samtliga FastPartners lån är tagna i SEK.

Under året har FastPartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 678,0 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 3 986,4 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 9 721 (9 577) 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

Finansiella intäkter

MSEK	2016	2015
Ränteintäkter	4,5	4,0
Resultat från finansiella placeringar	0,2	1,0
Summa finansiella intäkter	4,7	5,0

Lånestruktur per 2016-12-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
4 372,2	4 372,2	–	2017
614,6 ¹⁾	614,6	–	2018
3 353,6 ²⁾	3 353,6	–	2019
683,2 ³⁾	683,2	–	2020
1 092,4	1 092,4	–	2034
Totalt	10 116,0	–	

¹⁾ Varav 500,0 avser obligationslån.

²⁾ Varav 950,0 avser obligationslån.

³⁾ Varav 600,0 avser obligationslån.

definierade nyckeltal, så kallade "covenants". FastPartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att FastPartner ska förse sina långivare med finansiell information, såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling vid avnotering eller då FastPartners huvudägare ej längre kontrollerar mer än 51 procent av aktierna i bolaget. Utöver detta förs löpande en dialog med bankerna.

Räntebindning

FastPartners låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskillnadsersättning. För att i viss mån begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har FastPartner under året valt att ingå ränteswapavtal om totalt 200 MSEK med en löptid på 10 år. Sedan tidigare hade FastPartner ränteswapavtal om sammanlagt 1 925 MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 642,6 MSEK, har FastPartner räntesäkrat 27 procent av sin låneportfölj.

FastPartners ingångna ränteswapavtal per 31 december 2016

Belopp (MSEK)	Ränta ¹⁾ (%)	Swapens löptid
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	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
2 125		

¹⁾ Exklusive lånets marginal.

FastPartners räntebindning uppgick per 31 december 2016 till 2,2 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 7,6 år.

I enlighet med redovisningsreglerna (IAS 39) skall räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har FastPartners resultat påverkats med –72,5 (73,3) MSEK i realiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapsavtal.

Swapens värde påverkas av den allmänna räntenivån och swapavtalets återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när swapavtalet ingicks medför detta att swapens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att 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 1 905,3 (1 677,4) MSEK vilket motsvarar 10,3 (10,5) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på bolagets fastigheter. Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att FastPartner erhåller hyresinbetalningar 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 34,9 (27,1) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 805,5 (165,0) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 85,0 (85,0) MSEK uppgick till 890,5 (250,0) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till –343,5 (–167,1) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteutgifter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till –227,0 (–221,6) MSEK. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga bokförda värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnaderna som belastar övrig finansiell verksamhet under 2016 uppgick till –8,1 (–10,5) MSEK.

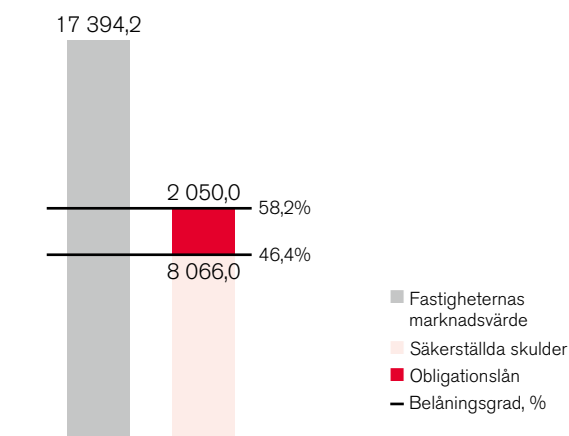
I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om –72,5 (73,3) MSEK. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde om den avtalade räntan avviker från den aktuella marknadsräntan, där värdeförändringen i FastPartners fall skall redovisas över resultaträkningen.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 516,9 (456,2) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 301,7 (417,2) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 637,9 (–117,4) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter under 2015, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån, utbetald utdelning samt att FastPartner emitterat nya stamaktier. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –363,5 (–2 397,9) MSEK varav –468,0 (–2 513,3) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 699,7 (1 863,3) MSEK och innefattar bland annat upptagande och lösen av lån. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 239,0 (223,8) MSEK samt stamaktier emitterats om 760,6 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

517 MSEK Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital, 516,9 MSEK

Belåningsgrad



MSEK	
Fastigheternas marknadsvärde	17 394,2
Säkerställda skulder till kreditinstitut	8 066,0
Obligationslån	2 050,0

Grönt och gult

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	Hyresnivåriskén står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	FastPartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av FastPartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.	
Kreditrisk	FastPartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med FastPartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. FastPartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. FastPartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.	
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av FastPartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man förvärvar kan bli mycket kostsamma för bolaget.	FastPartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. FastPartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.	
Exponering mot värdeförändringar på fastigheter	FastPartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar FastPartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig FastPartner av de externa värderingsinstitutionen Cushman & Wakefield 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.	

● Hög ● Medel ● Låg

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering	Exponering
Refinansieringsrisk	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är FastPartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.	● ● ●
Ränterisk	Räntekostnaderna är FastPartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar FastPartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2016 uppgick de räntebärande skulderna till 10 116,0 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswapavtal.	● ● ●
Organisatorisk risk	FastPartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	FastPartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policies för det dagliga arbetet. FastPartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga.	● ● ●
Operationell risk	Inom ramen för den löpande verksamheten kan FastPartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna.	● ● ●
Miljörisk	Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador. FastPartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot FastPartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	FastPartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför FastPartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. I dagsläget finns inga miljökrav riktade mot något av koncernbolagen inom FastPartner-koncernen.	● ● ●
Exponering mot ändrad lagstiftning	Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under år 2009 drabbades FastPartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i 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.	● ● ●

Mot alla odds

Fryshuset borde egentligen inte finnas till men driver ändå en av Sveriges viktigaste verksamheter.

Hur blev det så? Fryshusets verksamhet beror ofta på att samhället och politikerna misslyckats. Samhällets skyddsnät räcker inte till för alla. Det började med en eldsjäl som hade förmågan att överföra mycket av sitt sociala patos till sina medarbetare som i sin tur genom åren kunde besjälade Fryshuset med den så kallade Fryshusandan.

Fryshuset står utanför politiken och anser att dialogen är ett avväpnande instrument för att komma de oliktänkande närmare. Det är viktigt att få kunskaper om hur den andre tänker och varför besluten blev som de blev. Alternativet till dialogen är antingen tystnad eller ensidig argumentation inför döva öron. En bra dialog leder till en bättre förståelse. Fältet ligger då öppet för olika lösningar som i sin tur kan innebära att animositeten lindras. Fryshuset visar i sin dagliga gärning att dialogen inte sällan framkallar ett nytänkande.

Fryshuset och FastPartner har träffat ett samarbetsavtal där det mellan nedanstående citationstecken klart och tydligt framgår bakgrunden till och målet för de ekonomiska resurser som FastPartner ställer till Fryshusets förfogande för att de ska kunna ha öppet under alla längre skollov.

"Under sommaren och övriga lov under året när ungdomar har mycket tid och möjligheter att hitta nya spännande relationer och utmaningar är allt i regel stängt. Ungdomar hänvisas till gator och torg. Och i en ensidig ungdomsmiljö tar ofta de destruktiva krafterna över.

Fryshuset har öppet under alla längre lov under året och vi öppnar också upp nya aktiviteter i förorterna.

Under dessa lov kan ungdomar från hela Storstockholm spela basket på tre planer under sakkunnig ledning, i skatens två hallar finns instruktörer. Fryshuset arrangerar även då verksamheter inom typ teater, dans och musikverksamhet. Majoriteten av dem som kommer till Fryshuset har aldrig varit ute i Stockholms skärgård, besökt ett museum eller haft råd att gå på en konsert på Globen.

För några år sedan upptäckte vi, att många som fanns i Fryshuset hela dagarna inte hade pengar till mat. Då öppnade vi skolans matsal och erbjöd enkel lunch till ett totalpris på 300 kronor för hela sommaren. Vårt mål är att Fryshuset under skolornas veckolov och sommarlov skall bli en etnisk och klassöverskridande mötesplats, där ungdomar får möjlighet att utveckla sina talanger. Talanger som vi är övertygade om kommer att berika vårt kulturliv, politik och företagande.

Ser vi inte människan som en varelse som styrs av många krafter kommer de krafter som vi inte tror finns eller inte vill se,

” Det började med en eldsjäl som hade förmågan att överföra mycket av sitt sociala patos till sina medarbetare som i sin tur genom åren kunde besjälade Fryshuset med den så kallade Fryshusandan.

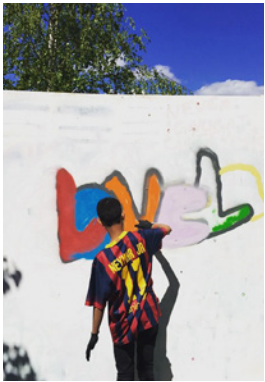
få en stor plats i våra samhällen. Pojkar kommer att göra upp på för oss okända platser och flickorna kommer att gömma sig i miljöer där vi inte har tillträde.

Det mesta händer på skolloven.

I Fryshusets verksamhet har vi kontakt med dessa okända platser och vår verksamhet handlar ytterst om att kanalisera kraftmätningar, frustration, kreativitet och konstnärlighet till för människorna och samhället positiva banor."

FastPartner har träffat avtal med Lagardere som sköter den operativa driften av Friends Arena. Avtalet medger att FastPartner kan stå som värd för att ensamkommande barn får möjlighet att besöka Friends Arena och ta del av arenas utbud, alltifrån fotbollsträning till livekonserter med världsartister. Bland de ensamkomna barnen finns även flickor om än i begränsad omfattning. Flera av dem fick ta del av Sweden International Horse Show 2016. Det går inte att beskriva den stolthet och tacksamhet de ensamkomna barnen känner vid sina besök på Friends Arena. Att det skapar ett hopp om framtiden står utom all tvivel.

De erfarenheter FastPartner har fått genom sitt samarbete med Fryshuset, har haft stor betydelse för företagets sätt att se på och förstå de problem som finns i FastPartners stadsdelscentrum i Tensta och Rinkeby. Detta har inte varit huvudanledningen till engagemanget utan avgörandet har varit Fryshusets outslitiga och unika arbete för ett hållbart samhälle.



Bilderna är tagna i stundens ingivelse och med kameror i telefonen.

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 2016 till 8 201 MSEK, att jämföra med 8 147 MSEK vid utgången av 2015. Aktiekursen har under 2016 fallit med tio procent, att jämföra med ökningen av SIX-generalindex med 13,1 procent och Carnegies fastighetsindex med 6,6 procent. Högsta betalkurs under året var 176 kronor och lägsta var 119 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 1 496 571 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 10 927 aktier. Under augusti månad 2016 nåddes en all time high notering för aktien med en notering om 176 kronor.

FastPartner har sedan flera år tillbaka likviditetssgaranter för aktien. Garanter är Remium och Carnegie. Syftet med avtalen är att främja likviditeten i aktien. Avtalen innebär i korthet att likviditetssgaranterna 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 2016 till 607 MSEK, att jämföras med 639 MSEK vid utgången av år 2015. Aktiekursen har under 2016 sjunkit med fem procent. Högsta betalkurs under året var 356,5 kronor och lägsta kurs var 302,5 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 513 069 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 1 718 aktier.

FastPartners samlade börsvärde per den 31 december 2016 uppgick till 8 808 (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 orealiserade 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 4,0 kronor för år 2016. Totalt uppgår föreslagen utdelning för år 2016 till 241,2 MSEK, vilket motsvarar 38,8 procent av resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 4,0 (3,75) kronor motsvarar en direktavkastning om 2,9 (2,5) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,75 (3,50) kronor, varit –8,1 (43,0) procent.

Utdelning och avkastning – Preferensaktien

FastPartners preferensaktier berättigar till företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 20 kronor med kvartalsvis utdelning om 5 kronor. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, skall skillnaden läggas till inestående belopp inklusive en ränta om 8 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor motsvarar en direktavkastning om 6,3 (5,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit –1,0 (–9,3) procent.

Eget kapital och substansvärde

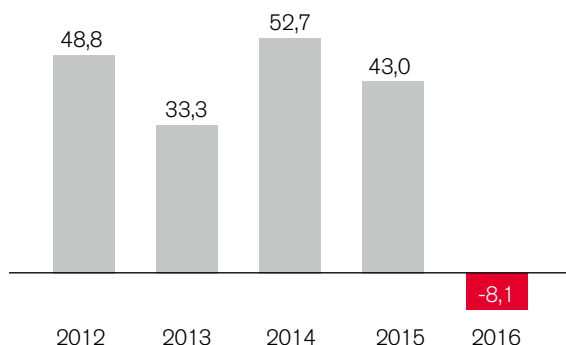
Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie uppgick vid årets utgång till 106,7 (80,5) kronor efter en ökning med 26,2 kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per stamaktie uppgick vid årets utgång till 128,3 (97,4) kronor.

Aktieägare

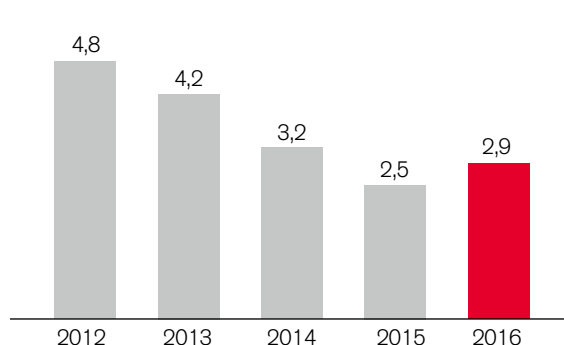
Antal stamaktieägare per 31 december 2016 uppgick till 2 319. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 736. Antal preferensaktieägare per 31 december 2016 uppgick till 1 227. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 177. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 71,4 procent av stamaktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Nordea Investment Funds som äger 8,5 respektive 3,4 procent av stamaktierna.

Stamaktiens totalavkastning, %

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

**Stamaktiens direktavkastning, %**

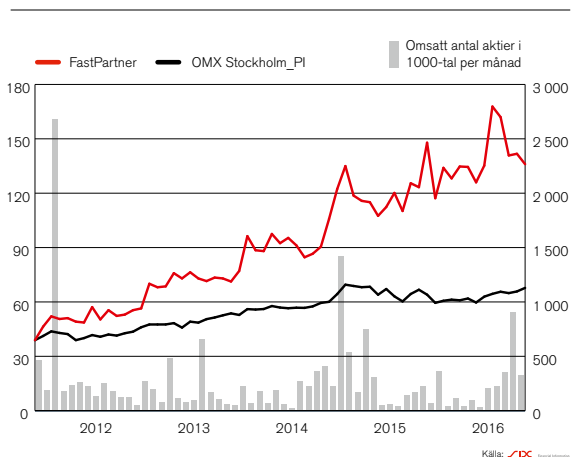
Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.

**Aktiekapital, antal aktier**

Per den 31 december 2016 uppgick aktiekapitalet i FastPartner till 623 087 110 kronor fördelat på 60 411 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 62 308 711 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 111 212 stamaktier i eget förvar. Under 2016 har inga ytterligare aktier återköpts. 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.

Företrädesemission

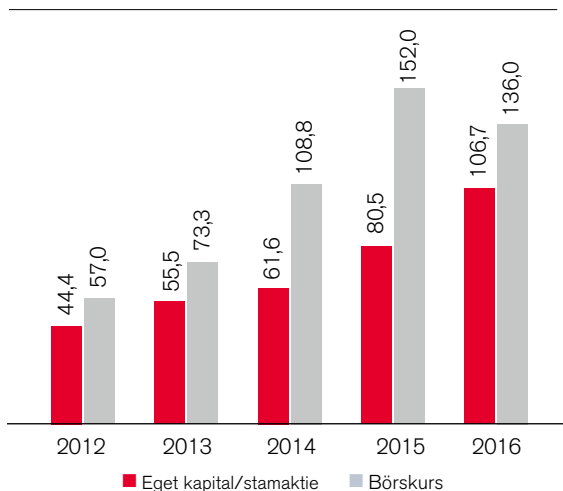
Med stöd av årsstämman bemyndigande beslutade FastPartners styrelse den 26 oktober 2016 om en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare. Emissionen, som fullteknades, tillförde FastPartner ett belopp om 760,6 MSEK efter avdrag för emissionskostnader. Aktiekapitalet ökades med 67,0 MSEK genom emission av 6,7 miljoner stamaktier.

Kursutveckling och handel, 2012-2016**FastPartners stamaktie under 5 år**

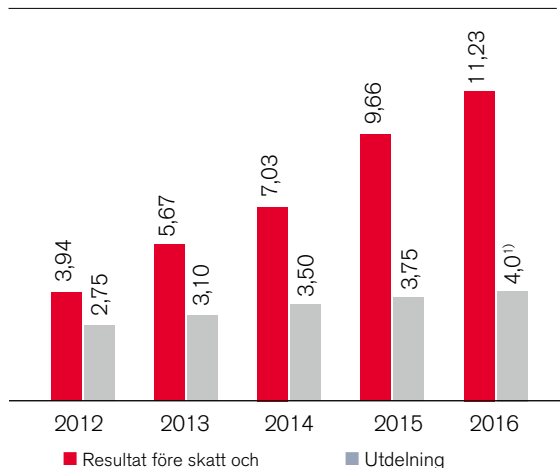
	2016	2015	2014	2013	2012
Börskurs vid årets slut, kr	136,0	152,0	108,8	73,3	57,0
Börsvärde vid årets slut, mkr	8 201	8 147	5 775	3 890	3 027
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	11,12	9,61	7,22	5,71	4,19
Resultat per stamaktie, kr	28,18	21,41	8,05	4,48	6,38
Eget kapital per stamaktie, kr	106,7	80,5	61,6	55,5	44,4
Utdelning per stamaktie, kr	4,0 ¹⁾	3,75	3,50	3,10	2,75
Direktavkastning, %	2,9	2,5	3,2	4,2	4,8
Totalavkastning, %	-8,1	43,0	52,7	33,3	48,8

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

Eget kapital och börskurs



Resultat före skatt och orealiserad värdeförändring och utdelning, per stamaktie



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

Fördelning i storleksskisser; stamaktien per 2016-12-31

Fördelning i storleksskisser	Antal aktie-ägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1–1 000	1 811	78,1	350 551	0,6	47 675
1 001–2 000	214	9,2	290 933	0,5	39 567
2 001–5 000	140	6,0	431 480	0,7	58 681
5 001–10 000	55	2,4	413 253	0,7	56 202
10 001–20 000	43	1,9	557 726	0,9	75 851
20 001–50 000	20	0,9	655 703	1,1	89 176
50 001–100 000	10	0,4	630 808	1,0	85 790
100 001–	25	1,1	56 969 546	94,4	7 747 858
Summa utestående aktier	2 318	100	60 300 000	100	8 200 800
FastPartner AB	1		111 212		
Summa 2016-12-31	2 319		60 411 212		

Fördelning i storleksskisser; preferensaktien per 2016-12-31

Fördelning i storleksskisser	Antal aktie-ägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1–1 000	1 049	85,5	270 572	14,3	86 583
1 001–2 000	93	7,6	144 362	7,6	46 196
2 001–5 000	47	3,8	156 901	8,3	50 208
5 001–10 000	18	1,5	124 112	6,4	39 716
10 001–20 000	9	0,7	132 326	6,9	42 344
20 001–50 000	6	0,5	167 924	8,8	53 736
50 001–100 000	3	0,2	214 339	11,3	68 588
100 001–	2	0,2	686 963	36,2	219 828
Summa utestående aktier	1 227	100	1 897 499	100	607 200
FastPartner AB			0		

De fem största ägarna per 2016-12-31

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	43 035 749	71,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	5 096 298	8,5
Nordea Investment Funds	2 047 857	3,4
Swedbank Robur Fonder AB	1 725 720	2,9
SEB Life Int Ass Company Dac	1 050 000	1,7
	52 955 624	87,9
Övriga	7 344 376	12,1
Antal utestående aktier	60 300 000	100,0
FastPartner AB	111 212	
Totalt utgivna	60 411 212	

Totalt börsvärde utestående aktier	8 808 000
Börsvärde eget innehav	15 125
Summa börsvärde	8 823 125

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

Innehållsförteckning sidorna 52–97

ÅRSREDOVISNING		
Förvaltningsberättelse		52
Bolagsstyrningsrapport		58
Ledning		62
Styrelse och revisorer		63
Femårsöversikt		64
Resultaträkningar och totalresultat, koncernen		65
Balansräkningar, koncernen		66
Resultaträkningar, moderbolaget		67
Balansräkningar, moderbolaget		68
Förändringar i eget kapital		69
Kassaflödesanalyser		70
NOT 1	Redovisningsprinciper och noter	71
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	81
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	85
NOT 27	Specifikation till kassaflödesanalys	86
NOT 28	Händelser efter balansdagen	86
NOT 29	Väsentliga bedömningar och antaganden	86
NOT 30	Förslag till vinsdisposition	86
	Årsredovisningens undertecknande	87
	Revisionsberättelse	88
ÖVRIGT		
	Definitioner	91
	Finansiella mått	92
	Fastighetsförteckning	93
	Kontakt	97

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för FastPartner AB (publ) 556230–7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten 2016

Under året har FastPartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera genom investeringar i eget bestånd samt förvärv av en fastighet i Stockholm och två fastigheter i Gävle. Under 2016 avyttrade FastPartner två fastigheter.

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 75 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 25 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde FastPartner 195 fastigheter, till ett redovisat värde av 15 465,5 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 386 903 kvm. Vid årets slut ägde FastPartner 196 fastigheter, till ett redovisat värde av 17 394,2 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 393 614 kvm.

Under 2016 har FastPartner förvärvat tre fastigheter, en fastighet i Stockholm och två fastigheter i Gävle. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa tre fastigheter uppgår till cirka 3 200 kvm.

Fastighetsvärdering

Under 2016 har FastPartner fortsatt att göra kvartalsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. 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 1 477,6 MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav, men även av nytecknade hyreskontrakt. I FastPartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,6 (6,3) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 270,8 (1 135,0) MSEK. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkterna under året inkluderar hyror från fastigheter förvärvade under 2015. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 5 458,0 (5 164,8) MSEK, och utgörs av 1 709 (1 696) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 230,6 (1 199,2) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,4 (4,3) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 21,2 (20,4) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 18,4 (17,7) MSEK.

Resultat

FastPartnerkoncernens resultat före skatt för 2016 uppgår till 1 999,7 (1 552,2) MSEK. I resultatet ingår realiserade värdeförändringar i fastigheter om 1 477,6 (951,7). Driftnettot uppgår till 853,2 (771,0) MSEK. Förbättringen i driftnettot förklaras framförallt av ökade hyresintäkter då hyresintäkter under året inkluderar hyror från fastigheter förvärvade under 2015 och 2016. Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 615,8 (524,5) MSEK. Det högre förvaltningsresultatet påverkas främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter under 2015 som motverkats negativt av finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärv under 2015.

Förvaltning av kapital

Förvaltad kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 16 715,9 (14 412,7) MSEK varav eget kapital utgör 6 435,0 (4 314,8) MSEK och lånat kapital 10 280,9 (10 097,9) 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 utgivning av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

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

FastPartners styrelse beslutade den 26 oktober 2016, med stöd av årsstämmans bemyndigande från den 28 april 2016, om en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare. Företrädesemissionen, som fulltecknades, tillförde FastPartner ett belopp om 760,6 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader.

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 34,9 (27,1) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 3,4 (3,1) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2016 uppgår till 29,7 (31,8) procent. Gällande utdelning till aktieägare är FastPartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2016 om 4,0 (3,75) kronor/stamaktie uppgår till 38,8 (38,1) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2016 avseende preferensaktien uppgår till 20 (20) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 4,0 (3,75) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 2,9 (2,5) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,75 kronor, varit -8,1 (43,0) procent. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 6,3 (5,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 1,0 (-9,3) 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 8 066,0 (8 005,2) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 8 066,0 (7 987,9) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 4 400,8 (4 849,6) 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 2017.

Utöver lån till kreditinstitut har även FastPartner emitterat obligationslån. Per 2016-12-31 uppgår emitterade obligations-

lån till 2 050 (1 950) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 0 (500) MSEK.

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

Finansiella intäkter uppgår till 4,7 (5,0) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till -248,5 (-245,4) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser -218,2 (-213,6) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 890,5 (250,0) MSEK. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut exklusive obligationslån är vid årets slut 1,7 (1,7) procent och 2,0 (2,1) procent inklusive obligationslån.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i FastPartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser CareDx som per 2016-12-31 uppgår till 32,6 (-) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 516,9 (456,2) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 301,7 (417,2) MSEK. Kassaflödet har påverkats med -468,0 (-2 513,3) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 178,1 (2 026,5) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 637,9 (-1 17,4) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av fastigheter förvärvade under 2015, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån, utbetald utdelning samt att FastPartner emitterat nya stamaktier.

Investeringar och försäljningar

Under 2016 förvärvade FastPartner tre (27) fastigheter för 45,6 (2 228,3) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 3 200 (186 000) kvm. Fastigheterna inrymmer kontor och lager. 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 443,6 (364,5) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika

förvaltningsområdena där byggandet av Ica-butiken i Märsta är det största projektet. Under 2016 har två fastigheter samt del av två fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 61 (53) anställda, varav 17 (14) kvinnor och 44 (39) män. Medelantalet anställda har under året varit 56 (50), varav 15 (14) kvinnor och 41 (36) män. Årsstämman 2016 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 2017 ska vara desamma som för år 2016. I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 8 405 (7 971) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 2 025 (1 710) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har utgått ersättning om 800 (800) kSEK varav ordföranden erhållit 260 (260) kSEK och övriga ledamöter 120 (120) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit 60 (60) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Hållbarhet, miljö och energi

FastPartner arbetar målmedvetet och engagerat med miljö- och hållbarhetsfrågor samt med ett långsiktigt perspektiv på de beslut som fattas. FastPartners engagerade medarbetare har en stor del i de miljövinster som skapas i den dagliga verksamheten. Ett stort socialt ansvar, inte minst i förorterna, har FastPartner visat. Genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt våra centrumanläggningar bidrar FastPartner aktivt till ett hållbart samhälle.

FastPartner strävar efter att investera i smarta tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Bolagets miljö- och energiledningssystem fortsätter att utvecklas och nya mål sätts upp årligen. Miljö- och energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete.

FastPartners certifiering av bolagets fastigheter utvecklas och vi använder oss för närvarande av Miljöbyggnad och GreenBuilding. De nya projekt som pågår kommer att

certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller högre. GreenBuilding-certifiering genomförs på många av våra äldre byggnader. FastPartner sänker energiförbrukningen på många av bolagets fastigheter.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 389,4 (384,4) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 504,8 (622,4) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av att moderbolaget under året erhållit resultat från andelar i dotterbolag i form av anteciperad utdelning om 499,8 (424,0) MSEK samt av negativ värdeförändring avseende finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav om -86,3 (68,7) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2016 till 694,5 (1 147,1) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 50,2 (-1 373,2) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag netto till dotterbolag om 148,2 (152,1) MSEK.

Vid årsstämman 2016 lämnade årsstämman styrelsen bemyndigande att för tiden intill dess att nästa årsstämma har hållits fatta beslut om nyemission av aktier för företags- eller fastighetsförvärv. Med stöd av detta bemyndigande beslutade styrelsen att emittera 6 700 000 nya stamaktier till kursen 115 kr. Emissionen tillförde moderbolaget 760,6 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

Aktier

FastPartner har under året emitterat 6 700 000 stamaktier. Totalt antal utgivna stamaktier i FastPartner AB uppgår till 60 411 212 (53 711 212) varav FastPartner vid räkenskapsårets slut innehar 111 212 (111 212) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret.

Under året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

FastPartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 0,2 (0,2) 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 (71,4) procent.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

- FastPartner har per den 1 februari 2017 frånträtt fastigheten Nedra Runby 1:9, 1:11.
- FastPartner har per den 13 mars frånträtt fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö för utveckling av cirka 900 bostäder i Stockholm.
- FastPartner har per den 29 mars avyttrat fastigheten Kängurun 2 i Mölndal. FastPartner frånträder fastigheten den 1 juni 2017.

Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

FastPartners andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 27 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 swappar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Sett ur ett globalt perspektiv har under året en åtstramande tendens kunnat konstateras hos den amerikanska centralbanken som genomfört en höjning av styrräntan

och annonserat ytterligare en höjning under mars månad. FastPartners bedömning är att den amerikanska konjunkturen bromsar in under slutet av år 2017 betingad av sämre bilförsäljning. Detta innebär förmodligen att FED blir försiktigare med ytterligare räntehöjningar vilket kommer att påverka övriga centralbanker. ECB's beslut att behålla både räntan och återköpsprogrammen på oförändrad nivå har inneburit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En ytterligare konsekvens av detta har inneburit en fortsatt nedjustering av fastighetsyielderna för attraktiva objekt, framförallt i Stockholmsområdet, vilket inneburit ytterligare uppvärderingar av FastPartners fastighetsbestånd. FastPartners expansionsfokusering på Stockholm de senaste åren har inneburit att cirka 75 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 tre åren haft en kraftfull ökning av hyresintäkterna, vilket medfört att bolagets beroende av någon enskild hyresgästs betalningsförmåga har reducerats till mycket hanterbara nivåer.

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 arbetar för att hantera dessa risker.



Aga 2, Lidingö

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, moderbolagsborgen och liknande. FastPartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. FastPartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
Risker i samband med fastighetsförvärv	Fastighetsförvärv är en del av FastPartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter man förvärvar kan bli mycket kostsamma för bolaget.	FastPartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. FastPartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
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 Cushman & Wakefield och Newsec. FastPartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
Exponering mot driftkostnadsförändring	En stor kostnadspost för FastPartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för FastPartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av FastPartner till självkostnadspris. FastPartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.
Refinansieringsrisk	FastPartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierad som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som FastPartner hela tiden följer och arbetar med. FastPartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrade balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	FastPartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. FastPartner arbetar hårt för att bibehålla goda 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 2016 uppgick de räntebärande skulderna till 10 116,0 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	FastPartners goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. FastPartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger FastPartner att ingå förmånliga ränteswapavtal.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

Överkursfond	1 234 150 128
Balanserat resultat	374 269 959
Årets resultat	376 840 260
Summa	1 985 260 347

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

Till stamaktieägarna utdelas 4,0 kr per aktie	241 200 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 20,00 kr per aktie	37 949 980
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	1 706 110 367
Summa	1 985 260 347

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2016, det vill säga 60 300 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2016, 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 2017, den 29 september 2017, den 29 december 2017 och den 29 mars 2018.

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 1 651 110 367 kr att återstå efter utdelning om maximalt 334 149 980 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 2016. 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 6 435,0 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 2 700,0 MSEK av vilka 1 985,3 MSEK är utdelningsbara. Bolagets egna kapital har ackumulerat påverkats med -92,5 MSEK till följd av att finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 279,1 MSEK och

utgör 45,3 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 44,9 procent av årets resultat i koncernen före skatt och realiserade 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 realiserade 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 34,9 procent till cirka 34 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 880 MSEK, beaktat stängningskursen per 30 december 2016. 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 30 mars 2017
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.

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

FastPartner tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelse. FastPartner har under 2016 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 623,1 MSEK fördelat på 60 411 212 stamaktier och 1 897 499 preferensaktier. Av dessa uppgår FastPartners egna innehav till 1 111 212 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 50.

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 2016

Årsstämma med aktieägarna i FastPartner AB hölls i Stockholm den 28 april 2016. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 3,75 kronor per stamaktie och om 20 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2015.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Peter Carlsson (ordf), Ewa Glennow, Lars Wahlqvist, 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.

Beslut att utdelning för verksamhetsåret 2016 uppdelas på två utdelningstillfällen, med hälften vardera och med ett halvår emellan.

Under november månad 2016 emitterade FastPartner 6 700 000 stamaktier till priset 115 kronor per aktie.

Emissionen genomfördes med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på FastPartners årsstämma den 28 april 2016. Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Årsstämma 2017

Årsstämma 2017 kommer att hållas i Stockholm den 25 april 2017 kl 16:00 på Summit Konferens, T-house, Engelbrekts-gatan 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 bolagsstämman 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. Fast-Partner har en valberedning bestående av tre representanter. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämman.

Valberedningen består av följande personer:

- Anders Keller, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
- Johannes Wingborg¹⁾ 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 63. VD ingår ej i styrelsen.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hantearas 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 2016

Under 2016 höll styrelsen totalt 10 styrelsemöten varav sju ordinarie möten, ett konstituerande möte och två 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

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

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 en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2017.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING, ERSÄTTNING, ANTAL MÖTEN OCH NÄRVARO 2016

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten ¹⁾
Peter Carlsson, ordf	2008	Ja	260	6 av 7
Ewa Glennow	2005	Ja	120	7 av 7
Lars Wahlqvist	1987	Ja	120	7 av 7
Charlotte Bergman	2015	Ja	120	7 av 7
Katarina Staaf	2015	Ja	120	7 av 7
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Nej	60	5 av 7

¹⁾Under år 2016 har styrelsen även haft två capsulammöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansieringar beslutats.

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämموالدا ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma 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 styrelseledamöts oberoende ifrågasättas om ledamöten direkt eller indirekt har omfattande affärsförbindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamöten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag. Inför årsstämman 2016 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, vVD/marknadschef, fastighetschef, ekonomichef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 62. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer,

väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 26 Personal, styrelse och revisorer.

BOLAGETS REVISORER

Revisorerna ska granska FastPartners årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om fyra år. Vid årsstämman 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 2016 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 2016 höll styrelsen tio 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 44-45.

Kontrollaktiviteter

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

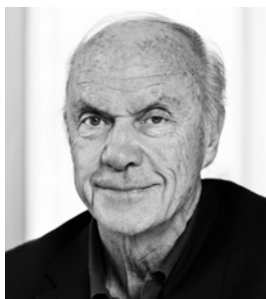
Information och kommunikation

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, SBB i Norden AB, Autoropa AB och STC Interfinans AB.
Antal aktier i FastPartner direkt samt via bolag och närstående: 43 035 749 (förra året: 38 254 000).


CHRISTOPHER JOHANSSON

Stockholm, född 1977.
Vice verkställande direktör och Marknadschef.
Anställd år: 2012.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Compactor Fastigheter AB.
Antal aktier i FastPartner: 2 250 (förra året: 2 000).


DANIEL GERLACH

Stockholm, född 1976.
Ekonomichef.
Anställd år: 2009.
Antal aktier i FastPartner: 2 295 (förra året: 1 500).


SVANTE HEDSTRÖM

Stockholm, född 1961.
Fastighetschef.
Anställd år: 2008.
Antal aktier i FastPartner: 13 168 (förra året: 11 000).


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 ARNQVIST

Stockholm, född 1979.
Regionchef.
Anställd år: 2012.
Antal aktier i FastPartner: 1 000 (förra året: 0).


FREDRIK THORGREN

Gävle, född 1974.
Regionchef.
Anställd år: 2015.
Antal aktier i FastPartner: 500 (förra året: 0).

Styrelse och revisorer



PETER CARLSSON

Stockholm, född 1954.
Styrelseordförande.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2008.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i DNB Bank Polska S.A.
Antal aktier i FastPartner: 11 250 (förra året: 10 000).



EWA GLENNOW

Lidingö, född 1956.
Verkställande direktör och styrelseledamot i Marginalen AB. Ledamot av FastPartners styrelse sedan 2005.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Marginalen Group AB, ESCO Marginalen AB, Fastighets AB Marginalen, Exensor Security International AB, Shoutly AB och stiftelsen Koalan AB.
Antal aktier i FastPartner: 11 970 (förra året: 10 000).



LARS WAHLQVIST

Danderyd, född 1938.
Bergsingenjör.
Ledamot av FastPartners styrelse sedan 1987.
Antal aktier i FastPartner: 45 000 (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 och Svevia 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, Entra ASA, Sensys Gatso Group AB och Staaf & Partners AB.
Antal aktier i FastPartner: 300 (förra året: 0).



ANDERS KELLER

(suppleant)
Stockholm, född 1940.
Jur.kand.
Suppleant/ledamot i FastPartners styrelse sedan 1995.
Antal aktier i FastPartner direkt och indirekt: 25 031 (förra året: 22 250).

Revisor

DELOITTE AB

KENT ÅKERLUND

Huvudansvarig auktoriserad revisor. Född 1974.
Revisionsuppdrag i följande större företag: Clas Ohlson, Fabège, Bactiguard och Tagehus.



Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2016	2015	2014	2013	2012
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	1 270,8	1 135,0	920,8	765,9	639,3
Fastighetskostnader	-417,6	-364,0	-310,2	-269,6	-246,8
Driftnetto	853,2	771,0	610,6	496,3	392,5
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	615,8	524,5	383,5	303,3	222,3
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	621,8	527,2	373,6	301,1	209,4
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	1 477,6	951,7	283,6	25,3	108,5
Finansiella instrument	-99,7	73,3	-71,7	11,8	-21,4
Skatt					
Aktuell skatt	-75,0	-61,7	-42,4	-26,9	-23,8
Uppskjuten skatt	-326,1	-283,8	-77,9	-28,4	53,4
Resultat efter skatt	1 598,6	1 206,7	463,0	272,5	336,5
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	17 216,0	15 383,5	12 046,0	9 448,1	7 787,0
Fastigheter under uppförande	178,2	82,0	-	115,0	47,0
Övriga anläggningstillgångar	169,9	220,2	183,0	178,7	190,6
Omsättningstillgångar	86,7	88,3	69,6	65,5	66,9
Likvida medel	805,5	165,0	275,7	176,0	109,9
Fastighetslån (inkl kortfristig del)	10 116,0	9 937,9	7 911,3	6 194,4	5 053,5
Övriga långfristiga skulder	164,9	160,0	154,8	4,1	4,9
Kortfristiga skulder	531,2	634,4	628,9	311,0	293,2
Uppskjuten skatteskuld	1 209,2	891,9	608,0	528,9	492,2
Eget kapital	6 435,0	4 314,8	3 271,3	2 944,9	2 357,6
Balansomslutning	18 456,3	15 939,0	12 574,3	9 983,3	8 201,4
UR KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	516,9	456,2	356,9	250,3	158,0
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	301,7	417,2	453,4	274,2	207,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-363,5	-2 397,9	-1 934,2	-1 669,9	-1 528,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	699,7	1 863,3	1 580,5	1 461,8	1 260,8
Årets kassaflöde	637,9	-117,4	99,7	66,1	-60,2
Genomsnittligt antal stamaktier	55 380 577	54 600 387	53 100 000	53 100 000	52 711 333
Antal utestående stamaktier	60 300 000	53 600 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	34,9	27,1	26,0	29,5	28,7
Räntetäckningsgrad ggr	3,4	3,1	2,7	2,5	2,2
Avkastning på eget kapital %	29,7	31,8	14,9	10,3	15,3
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie	11,12	9,79	7,22	5,71	4,19
Resultat kronor/stamaktie	28,18	21,88	8,05	4,48	6,38
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie	8,57	8,54	6,72	4,71	2,98
Eget kapital kronor/stamaktie	106,7	80,5	61,6	55,5	44,4
Börskurs vid årets slut	136,0	152,0	108,8	73,3	57,0
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	88,1	88,8	88,6	87,7	89,8
Driftnetto %	5,4	6,3	6,9	7,1	6,8
Överskottsgrad %	67,1	67,9	66,3	64,8	61,4

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

MSEK	Not	2016	2015
Hysesintäkter	3	1 270,8	1 135,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-194,5	-165,2
Reparation och underhåll		-75,0	-78,4
Fastighetsskatt		-64,3	-53,6
Tomträttsavgälder/arrenden	4	-32,2	-27,1
Fastighetsadministration och marknadsföring		-51,6	-39,7
Driftnetto		853,2	771,0
Central administration	5	-30,1	-27,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	1 477,6	951,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	14,0	11,5
Andel i intresseföretags resultat	14	28,5	12,1
Resultat före finansiella poster	26	2 343,2	1 719,3
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	4,7	5,0
Finansiella kostnader	7	-248,5	-245,4
Värdeförändringar finansiella instrument	8	-99,7	73,3
Resultat före skatt		1 999,7	1 552,2
Aktuell skatt	9	-75,0	-61,7
Uppskjuten skatt	9	-326,1	-283,8
ÅRETS RESULTAT		1 598,6	1 206,7
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 598,6	1 206,7
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 598,6	1 206,7
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
		1 598,6	1 206,7
Resultat per stamaktie		28,18	21,41
Antal utgivna stamaktier		60 411 212	53 711 212
Anal utestående stamaktier		60 300 000	53 600 000
Genomsnittligt antal stamaktier		55 380 577	54 600 387

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

Resultat per stamaktie justerat avseende fondemissionselement i genomförd nyemission år 2016
 Justering av genomsnittligt antal stamaktier har skett med faktor 1,02 avseende genomsnittligt antal stamaktier före erhållandet av nyemissionslikviden. Omräkningen har påverkat historiska värden för genomsnittligt antal stamaktier och resultat per stamaktie.

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	16-12-31	15-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	17 216,0	15 383,5
Fastigheter under uppförande	10	178,2	82,0
Maskiner och inventarier	11	1,7	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar		17 395,9	15 467,4
Aktier och andelar	13, 22	32,6	0,0
Andelar i intresseföretag	14	77,3	181,3
Andra långfristiga fordringar	15	58,3	37,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		168,2	218,3
Summa anläggningstillgångar		17 564,1	15 685,7
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3,6	11,9
Övriga fordringar		5,3	13,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77,8	53,7
Likvida medel	17	805,5	165,0
Summa omsättningstillgångar		892,2	244,4
SUMMA TILLGÅNGAR		18 456,3	15 930,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		623,1	556,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 234,1	540,6
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		4 577,8	3 218,2
Summa eget kapital		6 435,0	4 314,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	5 715,2	4 588,3
Övriga långfristiga skulder	20	164,9	160,0
Uppskjuten skatteskuld	9	1 209,2	883,0
Summa långfristiga skulder		7 089,3	5 631,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	4 400,8	5 349,6
Leverantörsskulder		69,1	65,2
Övriga skulder		223,1	332,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	239,0	236,7
Summa kortfristiga skulder		4 932,0	5 984,0
Summa skulder		12 021,3	11 615,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 456,3	15 930,1

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2016	2015
Hysesintäkter	3	389,4	384,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-54,0	-50,3
Reparation och underhåll		-21,0	-23,7
Fastighetsskatt		-20,0	-18,5
Tomträttsavgälder/arrenden		-10,1	-9,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		-32,9	-22,4
Driftnetto		251,4	259,6
Central administration	5	-23,9	-16,3
Andel i intresseföretags resultat	14	8,1	2,5
Resultat före finansiella poster	26	235,6	245,8
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	219,1	216,9
Finansiella kostnader	7	-371,8	-355,9
Försäljning aktier och andelar	8	8,4	22,9
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl anteciperad utdelning)		499,8	424,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	-86,3	68,7
Resultat före dispositioner och skatt		504,8	622,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-148,2	-152,1
Resultat före skatt		356,6	470,3
Aktuell skatt	9	1,1	-1,7
Uppskjuten skatt	9	19,2	-14,9
ÅRETS RESULTAT		376,9	453,7

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

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	16-12-31	15-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar		0,9	0,9
Andelar i koncernföretag	12	4 084,5	4 059,9
Fordringar hos koncernföretag		5 633,4	5 457,4
Aktier och andelar	13, 22	32,6	0,0
Andelar i intresseföretag	14	49,1	171,8
Andra långfristiga fordringar	15	78,6	37,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 878,2	9 726,7
Summa anläggningstillgångar		9 879,1	9 727,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1,3	1,8
Övriga fordringar		4,7	5,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	56,9	49,3
Likvida medel	17	694,5	147,1
Summa omsättningstillgångar		757,4	203,7
SUMMA TILLGÅNGAR		10 636,5	9 931,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		623,1	556,0
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 234,1	540,6
Balanserade vinstmedel		374,2	159,5
Årets resultat		376,9	453,7
Summa eget kapital		2 700,0	1 801,5
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	4 294,0	2 973,9
Skulder till koncernföretag		1 542,4	1 350,0
Övriga långfristiga skulder	20	158,1	153,7
Summa långfristiga skulder		5 994,5	4 477,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	1 704,9	3 280,3
Leverantörsskulder		47,4	36,1
Övriga skulder		71,7	209,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	118,0	125,9
Summa kortfristiga skulder		1 942,0	3 652,2
Summa skulder		7 936,5	8 129,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 636,5	9 931,3

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
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					-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
Emission av stamaktier	6 700 000		67,1	693,5		760,6
Utdelning 3,75 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie ¹⁾					-239,0	-239,0
Årets totalresultat					1 598,6	1 598,6
Eget kapital 2016-12-31	60 300 000	1 897 499	623,1	1 234,1	4 577,8	6 435,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare			623,1	1 234,1	4 577,8	6 435,0

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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					-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
Emission av stamaktier	6 700 000		67,1		693,5	760,6
Utdelning 3,75 kr/stamaktie och 20 kr/preferensaktie ¹⁾					-239,0	-239,0
Årets totalresultat					376,9	376,9
Eget kapital 2016-12-31	60 300 000	1 897 499	623,1	91,7	1 985,2	2 700,0

¹⁾ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2016-12-31.

Aktiekapital: Aktiekapitalet uppgår till 623,1 MSEK och består av 60 411 212 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

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2016	2015	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat före skatt		1 999,7	1 552,2	356,6	470,3
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,5	1,1	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-1 377,9	-1 025,0	86,3	-68,7
Övriga poster	27	-30,8	-22,1	-16,5	-23,6
Betalda skatter		-74,6	-50,0	0,9	-17,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		516,9	456,2	427,4	360,8
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	27	-1,1	-18,7	-6,3	-8,6
Ökning (+) / minskning (-) korfristiga skulder	27	-214,1	-20,3	-194,6	-12,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		301,7	417,2	226,5	340,2
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-468,0	-2 513,3	-	-
Försäljning av fastigheter		53,1	142,5	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		55,4	8,6	66,9	103,3
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-4,0	-35,7	-16,7	-1 476,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-363,5	-2 397,9	50,2	-1 373,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagande av lån		765,5	2 675,1	104,4	1 440,5
Lösen och amortering av lån		-587,4	-648,6	-355,3	-318,0
Emission av stamaktier		760,6	-	760,6	-
Avyttring egna aktier		-	60,6	-	60,6
Lämnade utdelningar		-239,0	-223,8	-239,0	-223,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		699,7	1 863,3	270,7	959,3
ÅRETS KASSAFLÖDE		637,9	-117,4	547,4	-73,7
Kassabehållning vid årets ingång	17	165,0	275,7	147,1	220,8
Förvärvade likvida medel		2,6	6,7	-	-
Kassabehållning vid årets slut	17	805,5	165,0	694,5	147,1

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 30 mars 2017 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 25 april 2017 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 koncernen 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 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2016.

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 2017 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.

IFRS 9 Finansiella instrument träder i kraft 1 januari 2018. IFRS 9 innehåller nya principer för hur finansiella tillgångar ska klassificeras och värderas. Avgörande för i vilken värderingskategori en finansiell tillgång hänförs sig 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 15 Intäkter från avtal med kunder träder i kraft 1 januari 2018. Vidare utkom förtydliganden till rekommendationen under 2016, vilka ännu ej godkänts av EU. Idag redovisar FastPartner vinster eller förluster från

fastighetsförsäljningar på kontraktssdagen såvida det inte strider mot särskilda villkor i köpekontraktet. IFRS 15 kan medföra att transaktionen och därmed försäljningsintäkten istället ska redovisas vid tillträdet. Vidare medför rekommendationen utökade upplysningskrav kring försäljningen.

IFRS 16 Leasing träder i kraft 1 januari 2019. IFRS 16 innebär för leaseta- tagaren att i stort sett samtliga leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte längre göras. Den underliggande tillgången i leasingavtalet redovisas i balansräkningen. 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.

Företagsledningen har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9, 15 och 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. Förekomsten och effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av huruvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuellt innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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. Orealiserade 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

Hysesintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

LEASINGAVTAL

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

Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter under operationella leasingavtal kostnadsförs 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 räntointäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar. Räntointäkter 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 likvidsredovisning. 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 befärade kundförluster. Reservering för befärade kundförluster på kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att anta att koncernen inte kommer att erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

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

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas 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 hyresgäst Anpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Varje kvartal görs värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2016 är det Cusham & Wakefield 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 tillskaps läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

MASKINER OCH INVENTARIER

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

NEDSKRIVNINGAR

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på företagens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader, 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 tillgångsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet 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 provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinnis 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 eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagens kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådets för finansiell rapportering 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 2016 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2016.

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 2017, 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 förvärv av dotterföretag redovisas som del av anskaffningsvärdet.

Not 1 fortsättning

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 orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttore-sultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnetto 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/Strängnäs/Eskilstuna 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		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter	456,1	450,5	366,8	345,8	357,9	260,0	90,0	78,7	1 270,8	1 135,0			1 270,8	1 135,0
Fastighetskostnader	-150,3	-145,0	-109,0	-99,8	-121,6	-84,7	-36,7	-34,5	-417,6	-364,0			-417,6	-364,0
Driftnetto	305,8	305,5	257,8	246,0	236,3	175,3	53,3	44,2	853,2	771,0			853,2	771,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	911,5	408,5	220,4	372,9	280,7	114,5	65,0	55,8	1 477,6	951,7			1 477,6	951,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter		1,7	2,3	9,8	6,3		5,4		14,0	11,5			14,0	11,5
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-72,5	73,3	-27,2		-99,7	73,3
Bruttore-sultat	1 217,3	715,7	480,6	628,7	523,3	289,8	123,7	100,0	2 272,3	1 807,5	-27,2		2 245,1	1 807,5
Ofördelade poster														
Central administration											-30,1	-27,0	-30,1	-27,0
Andel i intresseföretags resultat									28,5	12,1			28,5	12,1
Finansiella intäkter									4,7	5,0			4,7	5,0
Finansiella kostnader									-240,4	-234,9	-8,1	-10,5	-248,5	-245,4
Resultat före skatt													1 999,7	1 552,2
Skatt											-401,1	-345,5	-401,1	-345,5
Årets totalresultat									2 065,1	1 589,7	-466,5	-383,0	1 598,6	1 206,7
Förvaltningsfastigheter	7 131,7	6 147,5	4 507,1	4 246,0	4 508,3	3 946,4	1 247,1	1 125,6	17 394,2	15 465,5			17 394,2	15 465,5
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													168,2	218,3
Inventarier													1,7	1,9
Omsättningstillgångar													86,7	79,4
Likvida medel													805,5	165,0
Summa tillgångar	7 131,7	6 147,5	4 507,1	4 246,0	4 508,3	3 946,4	1 247,1	1 125,6	17 394,2	15 465,5			18 456,3	15 930,1
Ofördelade poster														
Eget kapital													6 435,0	4 314,8
Långfristiga skulder													5 880,1	4 748,3
Uppskjuten skatteskuld													1 209,2	883,0
Kortfristiga skulder													4 932,0	5 984,0
Summa eget kapital och skulder													18 456,3	15 930,1
Årets förvärv och investeringar	72,8	923,2	50,0	416,3	299,9	1 176,8	66,5	76,5	489,2	2 592,8			489,2	2 592,8
Årets försäljningar		-1,6	-9,3	-123,4	-18,7		-10,1		-38,1	-125,0			-38,1	-125,0

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Hyresvärde	1 487,8	1 320,3	459,5	453,5
Hyresrabatter och förluster	-38,8	-37,5	-16,0	-11,7
Vakanser	-178,2	-147,8	-54,1	-57,4
Summa	1 270,8	1 135,0	389,4	384,4

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

FastPartners kontraktsförallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2017	504	152,2	12,4
2018	412	173,9	14,1
2019	335	278,7	22,6
2020	293	242,1	19,7
2021 >	165	383,7	31,2
Summa kommersiella fastigheter	1 709	1 230,6	100,0
Bostäder	302	21,2	
P-platser och garage	1 104	18,4	
Summa	3 115	1 270,2	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 5 458,0 (5 164,8) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 21,2 (20,4) MSEK i årshyra.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2016	2015
Avtalade hyresintäkter år 1	1 230,6	1 199,2
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	2 992,3	2 951,9
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 235,1	1 013,7
Summa	5 458,0	5 164,8

Fördelningen av kontraktsporföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	1 782,5	4,1	349 342
Region 2	1 559,3	4,3	395 327
Region 3	1 637,7	4,8	453 844
Region 4	478,5	5,4	195 101
Summa	5 458,0	4,4	1 393 614

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 32,2 (27,1) MSEK för 2016. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. FastPartner innehar 55 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
	2016	2015
Avtalade framtida tomträttsavgälder	-26,2	-24,7
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-68,4	-68,8
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-65,6	-53,4
Summa	-160,2	-146,9

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Central administration	-29,6	-25,9	-23,8	-16,2
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,5	-1,1	-0,1	-0,1
Summa	-30,1	-27,0	-23,9	-16,3

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	4,5	4,0	219,1	215,9
Resultat från finansiella placeringar	0,2	1,0	-	1,0
Summa	4,7	5,0	219,1	216,9

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

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-218,2	-213,6	-190,4	-184,7
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-151,5	-139,5
Räntekostnader avseende checkräkning	-1,1	-0,4	-1,1	-0,4
Räntekostnader övriga skulder	-7,7	-7,6	-7,3	-7,5
Summa räntekostnader	-227,0	-221,6	-350,3	-332,1
Övriga finansiella poster	-11,7	-14,0	-11,7	-14,0
Pantbrevskostnader	-9,8	-9,8	-9,8	-9,8
Summa övriga finansiella poster	-21,5	-23,8	-21,5	-23,8
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-248,5	-245,4	-371,8	-355,9

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 fastigheterna Näringen 10:4 och Näringen 22:2 i Gävle avyttrats. Vidare har fastigheterna Kortedala 37:3 i Göteborg samt Runö 7:176 i Åkersberga avyttrats. Totalt uppgår realiserad vinst för dessa avyttringar till 14,0 MSEK.

Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2016	2015
Fastigheter		
Realiserade	14,0	11,5
Orealiserade	1 477,6	951,7
Summa värdeförändringar fastigheter	1 491,6	963,2

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 1 491,6 (963,2) MSEK.

Av årets realiserade värdeförändringar om 1 477,6 (951,7) MSEK avser 911,5 (408,5) MSEK beståndet i Region 1, 220,4 (372,9) MSEK beståndet i Region 2, 280,7 (114,5) MSEK beståndet i Region 3 samt 65,0 (55,8) MSEK beståndet i Region 4. Av de realiserade värdeförändringarna avser - (1,7) MSEK beståndet i Region 1 och 2,3 (9,8) MSEK beståndet i Region 2. Realiserade värdeförändringar i Region 3 är 6,3 (-) MSEK och i Region 4 5,4 (-) MSEK.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 fortsättning

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Finansiella instrument				
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	–	–	8,4	22,9
Orealiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	–27,2	–	–25,4	–
Marknadsvärdering räntederivat	–72,5	73,3	–60,9	68,7
Summa värdeförändringar finansiella instrument	–99,7	73,3	–77,9	91,6

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

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	1 999,7	1 552,2	356,6	470,3
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	–440,0	–341,5	–78,5	–103,4
Justering resultatandel i HB/KB	–	–	5,6	5,8
Justering skattemässiga restvärden fastigheter	34,5	–7,6	–	–
Skattefri vinst försäljning fastigheter	–	2,1	–	–
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	–0,1	–0,1	92,1 ¹⁾	82,0 ¹⁾
Andel i intresseföretags resultat	4,5	2,1	–0,1	–0,6
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	–	–0,5	1,2	–0,4
Redovisad skattekostnad varav	–401,1	–345,5	20,3	–16,6
Aktuell skatt	–75,0	–61,7	1,1	–1,7
Uppskjuten skatt	–326,1	–283,8	19,2	–14,9
Redovisad skatt	–401,1	–345,5	20,3	–16,6

Aktuell skatt i moderbolaget 2016 avser till –0,1 MSEK skatt på årets resultat och till 1,2 MSEK korrigerig av skatt från föregående år. 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.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	–5 637,4	–4 047,9	–	–
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	–1 240,1	–890,4	–	–
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	–18,2	–24,5	2,8	3,7
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	–3,9	–5,4	–0,6	–0,8
Marknadsvärdering räntederivat	93,1	20,6	67,1	6,2
Uppskjuten skattefordran 22,0 %	20,5	4,5	14,7	1,4
Marknadsvärdering långfristiga värdepappersinnehav	27,2	–	25,4	–
Uppskjuten skattefordran 22,0%	6,0	–	5,6	–
Outnyttjade underskottsavdrag	40,1	41,0	–	–
Uppskjuten skattefordran 22,0%	8,8	8,9	–	–
Övrigt	–2,3	–2,3	–2,3	–2,3
Uppskjuten skatteskuld 22,0 %	–0,5	–0,5	–0,5	–0,5
Uppskjuten skatteskuld	–1 209,2	–883,0	19,2	0,1

Årets skatt uppgår till –401,1 (–345,5) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till orealiserade 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 40 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i taxeringen 2018. Uppskjuten skattefordran om 8,8 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2016-12-31.

NOT 10

Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	15 383,5	12 046,0	–	–
Omklassificering	–	–14,0	–	–
Försäljningar av fastigheter	–38,1	–125,0	–	–
Förvärv av fastigheter	45,6	2 228,3	–	–
Investeringar	352,0	299,5	–	–
Värdeförändring	1 473,0	948,7	–	–
Verkligt värde vid årets slut	17 216,0	15 383,5	–	–

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	82,0	–	–	–
Omklassificering	–	14,0	–	–
Investeringar	91,6	65,0	–	–
Värdeförändring	4,6	3,0	–	–
Verkligt värde vid årets slut	178,2	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 värderingsinstitutet Cushman & Wakefield 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.

Not 10 fortsättning

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.

Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2016

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

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm city	1 559,7	75,9	15,7	5,8-6,2	3,9-4,2	4,0
Storstockholm	12 384,9	1 048,4	814,0	6,7-9,7	4,8-7,6	5,9
Gävle, kommersiellt	1 063,2	111,7	142,9	8,3-10,0	6,3-9,3	6,9
Gävle, bostäder	127,2	8,2	8,3	5,2-5,6	3,2-3,6	3,5
Göteborgsområdet	947,6	87,3	153,6	6,3-9,5	6,3-8,0	7,0
Norrköping	740,3	73,2	94,0	8,4-9,7	6,1-7,8	6,9
Malmö	263,7	31,1	40,9	8,7-9,5	6,8-7,5	6,9
Övrigt	307,6	50,5	124,2	8,7-15,5	6,7-12,0	7,7
Totalt	17 394,2	1 486,3	1 393,6	5,8-15,5	3,9-12,0	5,6

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 +/- 870 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	+ 1 490/-1 250
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 150
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-575
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-210

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 117 (300) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Accumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	12,3	8,8	1,6	2,7
Förvärv	–	4,7	–	–
Investeringar	0,3	0,0	0,1	0,0
Avyttringar och utrangeringar	–	–1,2	–	–1,1
Summa	12,6	12,3	1,7	1,6
Accumulerade avskrivningar				
Vid årets början	–10,4	–6,7	–0,7	–1,7
Förvärv	–	–3,8	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–	1,2	–	1,1
Årets avskrivning enligt plan	–0,5	–1,1	–0,1	–0,1
Summa	–10,9	–10,4	–0,8	–0,7
Planenligt restvärde vid årets slut	1,7	1,9	0,9	0,9

NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	19 845
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Fastighets AB Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	178 383
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	25 487
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	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 Skolfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%	25 768
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	2 650
FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%	98
FastPartner Alingsås-Ulricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	17 352
FastPartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100%	88 102
FastPartner Andersberg 14:40 AB	559088-2576	Stockholm	100%	50
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%	2 030
FastPartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%	50
FastPartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%	50
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 Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%	9 990
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	29 465
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	27 960
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	22 679
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	14 226
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	17 471
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%	11 423
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%	146 455
FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%	15 210
FastPartner Haninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	16 263
FastPartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%	11 969
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%	4 972
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	10 636
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 Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%	30 438
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%	20 544
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 Spörren 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%	307

Not 12 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	310
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 Pärönet 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 Hälsöfastigheter 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				4 084 482

	2016	2015
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	4 059,9	3 458,7
Förvärv under året	20,6 ¹⁾	600,6 ¹⁾
Lämnade aktieägartillskott	4,0	0,6
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	4 084,5	4 059,9

¹⁾ Samtliga förvärv har i koncernen 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%
Storheden Geflehus AB	556066-0341	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskarve AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2016	2015	2016	2015
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	0,0	0,0	0,0	0,0
CareDx Inc	2982485	6,3%	USA	32,6	–	32,6	–
E-tel Ltd		3,0%	England	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktier och andelar				32,6	0,0	32,6	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	
				2016	2015	2016	2015
Fast Real AB	556840-4395	50,0%	Stockholm	0,4	0,4	0,4	0,4
Kapitalandel							
Vid årets början				0,4	0,4	0,4	0,4
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Återbetalning av aktieägartillskott				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				0,4	0,4	0,4	0,4
Allenex AB	556543-6127	0,0%	Stockholm	–	102,5	–	100,7
Kapitalandel							
Vid årets början				102,5	100,7	100,7	100,7
Försäljning av andelar				–102,5	–	–100,7	–
Andel av årets resultat				–	1,8	–	–
Vid årets slut				–	102,5	–	100,7
Litium AB (publ)	556562-1835	25,7%	Stockholm	24,8	21,8	24,8	21,8
Kapitalandel							
Vid årets början				21,8	18,5	21,8	18,5
Förvärv av andelar				3,0	3,3	3,0	3,3
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				24,8	21,8	24,8	21,8
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	14,5	11,4	14,5	11,4
Kapitalandel							
Vid årets början				11,4	6,2	11,4	6,2
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Lämnat ägartillskott				–	2,7	–	5,2
Återbetalning av ägartillskott				–5,0	–	–5,0	–
Andel av årets resultat				8,1	2,5	8,1	2,5
Vid årets slut				14,5	11,4	14,5	11,4
Centralparken Holding AB¹⁾	556908-8833	50,0%	Stockholm	28,3	35,9	0,1	28,1
Kapitalandel							
Vid årets början				35,9	0,3	28,1	0,3
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Lämnat aktieägartillskott				–	27,8	–	27,8
Återbetalning aktieägartillskott				–28,0	–	–28,0	–
Andel av årets resultat				20,4	7,8	–	–
Vid årets slut				28,3	35,9	0,1	28,1
FLB Logistik AB	556301-9404	0,0%	Gävle	–	–	–	–
Kapitalandel							
Vid årets början				–	1,3	–	1,3
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Lösen av andelar				–	–1,3	–	–1,3
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				–	–	–	–
Summa andelar i intresseföretag				77,3	181,3	49,1	171,8
Kapitalandel							
Vid årets början				181,3	136,8	171,8	136,8
Förvärv/Försäljning av andelar				–99,5	3,3	–97,7	3,3
Lösen av andelar				–	–1,3	–	–1,3
Lämnat aktieägartillskott				–	30,5	–	30,5
Återbetalning av aktieägartillskott				–33,0	–	–33,0	–
Andel av årets resultat				28,5	12,1	8,1	2,5
Vid årets slut				77,3	181,3	49,1	171,8

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

Not 14 fortsättning

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om innehaven i Allenex AB, Litium AB (publ), 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

	2016				2015			
	Allenex AB	Litium AB (publ)	Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB	Centralparken Holding AB	Allenex AB	Litium AB	Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB	Centralparken Holding AB
Anläggningstillgångar	–	24,4	–	–	295,7	23,8	–	–
Omsättningstillgångar	–	17,4	60,8	86,7	64,1	8,3	50,8	92,9
Långfristiga skulder	–	3,0	–	–	104,2	5,0	–	–
Kortfristiga skulder	–	8,7	31,7	30,0	46,1	12,8	27,9	76,9
Nettotillgångar (100 %)	–	30,1	29,1	56,7	209,5	14,3	22,9	16,0
Ägarandel	–	25,7%	50,0%	50,0%	32,3%	33,3%	50,0%	50,0%
Koncernens andel av nettotillgångar	–	7,7	14,6	28,4	67,7	4,8	11,5	8,0

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 5,5 (7,0) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2016				2015			
	Allenex AB	Litium AB (publ)	Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB	Centralparken Holding AB	Allenex AB	Litium AB	Bostadsbyggarna FastPartner–Besqab HB	Centralparken Holding AB
Intäkter	–	22,9	196,2	97,6	144,5	20,8	56,5	63,9
Rörelseresultat	–	–4,5	16,1	40,8	24,1	–0,5	5,1	15,5
Övriga finansiella intäkter och kostnader	–	–0,4	0,0	–	–5,2	–1,2	0,0	–
Årets omräkningsdifferenser	–	–	–	–	–7,1	–	–	–
Skatt	–	–	–	–	–3,8	–	–	–
Årets totalresultat (100%)	–	–4,9	16,1	40,8	8,0	–1,7	5,1	15,5
Erhållna utdelningar från intresseföretag	–	–	–	–	–	–	–	–

Under 2016 har – (1,8) MSEK i resultatandelar redovisats för Allenex AB, 8,1 (2,5) MSEK för Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB och 20,4 (7,8) MSEK för Centralparken Holding AB. Inga resultatandelar från Litium AB (publ) har redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Reversfordringar	58,3	37,0	58,2	36,2
Uppskjutna skattefordran	–	–	20,4	1,4
Summa	58,3	37,0	78,6	37,6

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %		Belopp MSEK
	2016	2015	
2017	9,0	–	36,4
2018	7,2	–	20,0
2025	3,0	–	1,9
Summa			58,3

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Övriga förutbetalda kostnader	73,8	51,1	52,9	46,7
Upplupna räntetäkter	4,0	2,6	4,0	2,6
Summa	77,8	53,7	56,9	49,3

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Kassa och banktillgodohavanden	805,5	165,0	694,5	147,1
Likvida medel	805,5	165,0	694,5	147,1

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetslån	7 965,7	7 975,1	3 948,9	4 304,2
Byggnadskreditiv	100,3	12,8	–	–
Obligationslån	2 050,0	1 950,0	2 050,0	1 950,0
Summa	10 116,0	9 937,9	5 998,9	6 254,2
Varav kortfristig del fastighetslån	–4 400,8	–5 349,6	–1 704,9	–3 280,3
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	5 715,2	4 588,3	4 294,0	2 973,9
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	85,0	85,0	85,0	85,0
Outnyttjad del	–85,0	–85,0	–85,0	–85,0
Utnyttjad kreditbelopp	–	–	–	–

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 18 fortsättning

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2016:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	4 372,2	4 372,2	–	2017
	614,6 ¹⁾	614,6	–	2018
	3 353,6 ²⁾	3 353,6	–	2019
	683,2 ³⁾	683,2	–	2020
	1 092,4	1 092,4	–	2034
Summa	10 116,0	10 116,0	–	

¹⁾ varav 500,0 avser obligationslån

²⁾ varav 950,0 avser obligationslån

³⁾ varav 600,0 avser obligationslån

FastPartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 10 116,0 (9 937,9) MSEK.

FastPartner emitterade i februari 2016 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 1 000 MSEK, varav 600 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2020. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 4,50 procentenheter.

FastPartner emitterade i september 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 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.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 10 116,0 (9 955,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 400,8 (5 349,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2016. 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. Ansvar för FastPartners finansiella risker hanteras av företagets styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomiavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. FastPartner använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

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

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

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Under 2016 har FastPartner valt att fortsätta räntesäkra en del av låneportföljen genom att ingå ytterligare ränteswaptal om totalt 200 MSEK. Totalt uppgår FastPartners ränteswapsportfölj till 2 125 MSEK. FastPartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 27 procent av FastPartners totala låneportfölj. Ränteswaptalen om totalt 2 125 MSEK innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,4 procent exklusive marginal. FastPartners räntebindning uppgår per 2016-12-31 till 2,2 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 7,6 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 2016 uppgick de räntebärande skulderna till 10 116,0 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 40 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2016 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2016-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medel-ränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2017	4 372,2	43,2	1,3	4 372,2
2018	614,6 ¹⁾	6,0	2,2	614,6
2019	3 353,6 ²⁾	33,2	2,5	3 353,6
2020	683,2 ³⁾	6,8	3,6	683,2
2034	1 092,4	10,8	1,6	1 092,4
Summa	10 116,0	100,0	2,0	9 955,2

¹⁾ varav 500,0 avser obligationslån

²⁾ varav 950,0 avser obligationslån

³⁾ varav 600,0 avser obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 10 116,0 (9 937,9) MSEK var per 31 december 2016 2,0 (2,1) procent.

Vid utgången av 2016 uppgick koncernens likvida medel till 805,5 (165,0) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2017 påverka FastPartners resultaträkning med cirka 40 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

FastPartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. FastPartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2016 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till –4,1 (–6,0) MSEK.

	Koncernen	
	2016	2015
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	3,1	3,5
Förfallna 31 – 60 dagar	0,7	0,1
Förfallna mer än 61 dagar	2,5	0,3
Totalt	6,3	3,9

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 10 116,0 (9 955,2) MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan åren 2017, 2018, 2019, 2020 och 2034.

Av koncernens totala lån om 10 116,0 (9 937,9) MSEK löper lån om 4 400,8 (5 349,6) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2017. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta de lån som löper ut 2017 till långfristig finansiering med kort räntebindning under 2017. FastPartners kapitalbindning per 2016-12-31 uppgår till 3,3 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2017 uppgår kapitalbindningen till 5,5 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	4-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	4 843,9	5 073,1	35,0	1 319,0	11 271,0
Åtaganden, övrigt	117,0				117,0
Summa kontrakterade åtaganden	4 960,9	5 073,1	35,0	1 319,0	11 388,0

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, kortfristig fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år.

Not 19 fortsättning

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

Av de finansiella skulderna om 4 843,9 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 4 400,8 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. 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

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 16 715,9 (14 412,7) MSEK varav eget kapital utgör 6 435,0 (4 314,8) MSEK och lånat kapital 10 280,9 (10 097,9) MSEK.

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handelsfrihet 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 utgivning av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska 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 34,9 (27,1) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 3,4 (3,1) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2016 uppgår till 29,7 (31,8) 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 2016 om 4,0 (3,75) kronor/stamaktie uppgår till 38,8 (38,1) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2016 avseende preferensaktien uppgår till 20 (20) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 4,0 (3,75) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 2,9 (2,5) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 3,75 kronor, varit -8,1 (43,0) procent. Den föreslagna utdelningen om 20 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 6,3 (5,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 20 kronor, varit 1,0 (-9,3) 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	
	2016	2015	2016	2015
Depositioner	14,5	9,5	7,7	3,2
Övriga skulder	150,4	150,5	150,4	150,5
Summa	164,9	160,0	158,1	153,7

NOT 21**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Förutbetalda hyror	185,1	145,1	80,1	71,5
Upplupna räntekostnader	17,4	23,4	15,0	21,3
Övriga upplupna kostnader	36,5	68,2	22,9	33,1
Summa	239,0	236,7	118,0	125,9

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

I nedan tabell framgår de tillgångar som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på noterade priser på en aktiv marknadspåls. Med anledning av detta redovisas dessa tillgångar enligt Nivå 1.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2016-12-31. Per 2015-12-31 fanns inget innehav, därav återfinns endast uppgifter per 2016-12-31 i nedan tabell.

	Koncernen			
	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	–	–		
Förvärv/Försäljning under året	59,8	59,8		
Realiserad värdeförändring	-27,2	-27,2		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	32,6	32,6		

	Moderbolaget			
	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	–	–		
Förvärv/Försäljning under året	58,0	58,0		
Realiserad värdeförändring	-25,4	-25,4		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	32,6	32,6		

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 2016-12-31

	Koncernen			
	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-20,6		-20,6	
Årets förändring	-72,5		-72,5	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-93,1		-93,1	

	Moderbolaget			
	2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-6,2		-6,2	
Årets förändring	-60,9		-60,9	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-67,1		-67,1	

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	–

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadspåls.

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

2016-12-31						
	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	32,6				32,6	32,6
Andra långfristiga fordringar		58,3			58,3	58,3
Kundfordringar		3,6			3,6	3,6
Övriga kortfristiga fordringar		14,1			14,1	14,1
Likvida medel		805,5			805,5	805,5
Upplupna intäkter		3,9			3,9	3,9
Summa finansiella tillgångar	32,6	885,4			918,0	918,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				10 116,0	10 116,0	10 116,0
Övriga långfristiga skulder				164,9	164,9	164,9
Leverantörsskulder				69,1	69,1	69,1
Övriga kortfristiga skulder			93,1	68,6	161,7	161,7
Upplupna kostnader				53,9	53,9	53,9
Summa finansiella skulder			93,1	10 472,5	10 565,6	10 565,6

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

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.

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 59,6 MSEK som löper med marknads-mässig ränta om tre procent. Under året har FastPartner lämnat utdelning om 143,5 MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Lön till Fast-Partners 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	
	2016	2015	2016	2015
Fastighetsinteckningar	9 720,6	9 576,8	–	–
Andelar	–	–	2 601,2	2 576,8
Fordringar på dotterföretag	–	–	3 165,2	3 404,4
Summa	9 720,6	9 576,8	5 766,4	5 981,2

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Borgensåtaganden	174,4	88,7	4 239,7	3 734,4
Summa	174,4	88,7	4 239,7	3 734,4

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

NOT 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Medelantal anställda	56	50	56	50
varav män	41	36	41	36
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,8	1,8	1,8
Övriga anställda	30,9	27,5	30,9	27,5
Summa	32,7	29,3	32,7	29,3
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	0,3	0,3
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	10,1	8,7	10,1	8,7
varav pensionskostnader	5,4	4,4	5,4	4,4
Summa	10,4	9,0	10,4	9,0
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,6	1,5	1,4	1,5
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	0,5	0,1	0,6	0,1
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–

Till styrelsen har utgått ersättning om 800 (800) kSEK, varav ordföranden erhållit 260 (260) kSEK och övriga ledamöter 120 (120) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 60 (60) 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 63.

Årsstämman 2016 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. Uppsagningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960)

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

I bolagets ledning ingår sju personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl bilförmåner om 7 445 (7 011) 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 2 025 (1 710) 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 5 359 (4 421) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggas 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 2016 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 068 (2 004) kSEK och avser 39 (33) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till 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 premierreduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkrings-tagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 (153) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Skilnad mellan betald och kostnadsförd ränta	6,0	2,3	6,3	2,6
Skilnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-1,4	-0,3	-1,4	-0,3
Andel i intresseföretags resultat	-28,5	-12,1	-8,1	-2,5
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-14,0	-11,5	-8,4	-22,9
Övriga poster	7,1	-0,5	-4,9	-0,5
Summa	-30,8	-22,1	-16,5	-23,6

NOT 28 Händelser efter balansdagen

FastPartner har per den 1 februari frånträtt fastigheten Nedra Runby 1:9, 1:11. FastPartner har per den 13 mars frånträtt fastigheterna Gustav 1 och Gunhild 5 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö för utveckling av cirka 900 bostäder i Stockholm. Fastigheterna överläts mot ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggssköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Den initiala köpeskillingen överstiger FastPartners bokförda värde på fastigheterna med cirka 440 MSEK. FastPartner har per den 29 mars avyttrat fastigheten Kängurun 2 i Mölndal. FastPartner frånträder fastigheten den 1 juni 2017.

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 driftkostnader 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 Cushman & Wakefield 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 2016 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

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

NOT 30 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står:	
Överkursfond	1 234 150 128
Balanserat resultat	374 269 959
Årets resultat	376 840 260
Summa	1 985 260 347

Styrelsen och verkställande direktören förslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Till stamaktieägarna utdelas 4,0 kr per aktie	241 200 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 20,0 kr per aktie	37 949 980
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	1 706 110 367
Summa	1 985 260 347

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2016, det vill säga 60 300 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2016, 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 2017, den 29 september 2017, den 29 december 2017 och den 29 mars 2018. 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 1 651 110 367 kr att återstå efter utdelning om maximalt 334 149 980 kr.

Årsredovisningens undertecknande

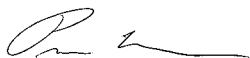
Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- 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.

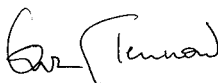
Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- 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 30 mars 2017



Peter Carlsson
Styrelseordförande



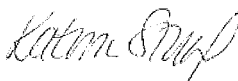
Ewa Glennow
Styrelseledamot



Lars Wahlqvist
Styrelseledamot



Charlotte Bergman
Styrelseledamot



Katarina Staaf
Styrelseledamot



Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 30 mars 2017

Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2016 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58-63. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-87 i detta dokument.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2016 värderat till 17 394 Mkr. Under räkenskapsåret genomförs kvartalsvisa externa värderingar för delar av fastighetsbeståndet och per den 31 december 2016 har samtliga fastigheter i beståndet värderats av externa värderare. Dessa utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Som komplement till de externa värderingarna genomför FastPartner en intern översiktlig bedömning av värderingarna kvartalsvis för hela beståndet. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av mikro- och makroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande

påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För ytterligare information hänvisas till avsnittet om fastighetsbeståndets marknadsvärde på sidan 52, riskhantering på sidan 56, koncernens redovisningsprinciper på sidan 72, not 10 Förvaltningsfastigheter och not 29 Väsentliga bedömningar och antaganden i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av FastPartners rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutinerna och att integritet föreligger i processerna.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen såväl som i de externa värderingarna för ett urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- Utvärdering av kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Finansiering och efterlevnad av lånevillkor

FastPartners affärsmodell innebär höga krav på tillgång till kapital. Per den 31 december 2016 uppgår skulder till kreditinstitut samt emitterade obligationslån till 10 116 Mkr. Under 2016 har FastPartner också genomfört en nyemission av stamaktier som tillfört bolaget 761 Mkr efter avdrag för emissionskostnader. Vid upptagande av lån har FastPartner ett antal åtaganden mot långivarna i form av lånevillkor. Brott mot dessa lånevillkor kan medföra att räntemarginalen blir högre eller att finansieringen upphör. Under 2017 ska FastPartner refinansiera 43,5 % av sina räntebärande skulder. Redovisning av FastPartners finansiering är förknippad med ett antal bedömningar och antaganden som kan ge en betydande effekt på den finansiella rapporteringen.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om finansiering på sida 53, avsnittet om riskhantering på sidan 56, not 18 Skulder till kreditinstitut och not 19 Finansiell riskhantering i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av FastPartners rutiner avseende finansiering och uppföljning av nyckeltal och lånevillkor.
- Granskning av koncernens efterlevnad av lånevillkor och finanspolicy.
- Granskning av redovisning av nyemission av stamaktier och bedömning avseende redovisning av tidigare emitterade preferensaktier.
- Granskning av FastPartners prognos avseende upprätthållande av lånevillkor under den kommande tolv månadersperioden.
- Granskning av redovisade värden för externa lån mot låneavtal samt externa engagemangsbesked erhållna direkt från kreditinstitut.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-51 samt 91-97. Det är styrelsen och verkställande direktören och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldigavi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för FastPartner AB (publ) för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god

revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 58–63 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning 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. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm 30 mars 2017
Deloitte AB



Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

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 innehaft under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

Finansiella

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus ränte- kostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittligt 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.

FastPartner presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. FastPartner anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

		2016 1/1 - 31/12	2015 1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	615,8	524,5
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-28,5	-10,3
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	5,0	-
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	25,8	100,8
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	6,9	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	625,0	615,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	625,0	615,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	6 435,0	4 318,8
FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	106,7	80,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	6 435,0	4 318,8
FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som FastPartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 209,1	883,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	93,1	20,6
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	128,3	97,4
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	1 598,6	1 206,7
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	1 598,6	1 206,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	5 374,9	3 793,1
	Avkastning på eget kapital, %	29,7	31,8
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 999,7	1 552,2
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	248,5	245,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 248,2	1 797,6
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	17 193,2	14 252,2
	Avkastning på totalt kapital, %	13,1	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	1 999,7	1 552,2
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-1 391,9	-1 036,5
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	248,5	245,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	856,3	761,1
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,4	3,1
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	6 435,0	4 314,8
Soliditet betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	18 456,3	15 930,1
	Soliditet, %	34,9	27,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	6 435,0	4 314,8
Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 209,2	883,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	93,1	20,6
	Justerat eget kapital, MSEK	7 737,3	5 218,4
	Balansomslutning, MSEK	18 456,3	15 930,1
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	41,9	32,8
Driftnetto, z%	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	853,2	771,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-26,6	48,5
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	826,6	819,5
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	15 376,3	12 930,0
	Driftnetto, %	5,4	6,3
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	1 270,8	1 135,0
	Fastighetskostnader, MSEK	-417,6	-364,0
	Driftnetto, MSEK	853,2	771,0
	Överskottsgrad, %	67,1	67,9

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	6 715	15 156
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 577	48 400
Bagaren 7	Ljungadalsgatan 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	9 492	735	0	8 248	0	0	509	5 309	29 642
Bockalyckan 8	Bilgatan 1	Sölvesborg		4 221	1 398	224	400	774	0	0	0	960	2 528
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 391	385	6 656	711	0	0	1 639	17 806	73 000
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	558	16 683
Bäggängen 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	5 932	21 975
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	787	4 623
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 281	8 125
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	767	4 484
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	766	4 865
Gunhild 5	Skogängsvägen 15-39	Spånga		27 521	1 700	0	0	1 700	0	0	0	3 260	38 784
Gustav 1	Skogängsvägen 16-36	Spånga		13 796	282	0	0	194	0	88	0	1 159	18 817
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	24 272	23 195	0	1 077	0	0	0	60 439	483 000
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	1 730	0	0	0	0	1 778	9 508
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	49 632	461 000
Kristiansborg 2	Västra Hindbyv. 12, 14	Malmö	T	11 530	7 075	3 256	0	3 792	0	0	27	5 014	19 000
Kungängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	925	0	0	0	0	911	5 092
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	7 798	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	7 974	29 596
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	3 616	75
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	390	2 680
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 924	1 352	837	182	0	0	553	5 004	22 203
Labyrinten 1	Astrakängsgatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	23 563	114 800
Ladugårdsgården 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	38 168	36 850	0	0	0	0	1 318	103 034	760 987
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	958	3 120
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	1 720	9 368
Mälaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 294	4 672	120	7 355	0	0	147	7 135	32 341
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	12 368	100 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 468	51 000
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	9 407	84 000
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	7 149	41 104
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 196	7 760
Robertsfors 2	Domnarvgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	10 314	69 500
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	12 378	57 390
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	7 826	42 400
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	36 900	172 886
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	18 872	423	0	18 199	0	0	250	12 817	93 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	9 464	43 331
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 097	25 140
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 809	11 240
Skultuna 5	Domnarvgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 533	9 981
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	4 915	0
Sporren 4	Alhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 291	9 450	1 672	5 496	0	0	2 673	14 338	76 446
Stenskärvan 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	9 749	47 000
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 059	12 044
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 990	448	0	12 342	0	0	200	9 046	35 600
Tågarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	1 500	3 098
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	5 917	1 055	0	4 862	0	0	0	5 442	36 904
Vitgrödet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 523	16 439
Åkarp 3:79	Dalslundsvägen 1	Åkarp		3 031	1 131	0	1 081	50	0	0	0	1 187	5 842
Summa Region 1				510 147	349 342	168 295	28 645	137 973	2 441	311	11 678	520 328	3 281 957

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2016. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

Region 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	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	3 292	16 989
Amerika 3	Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	45 459	5 149	157	39 560	0	0	593	29 541	133 826
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	729	3 800
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	22 467	58 099
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	35 998	103 051
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 384	7 041
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 948	13 140
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	11 999	0
Bussen 3	Fjädevägen 20	Strängnäs		81 044	31 322	0	0	31 322	0	0	0	17 003	95 663
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	2 847	11 889
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A-34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	16 190	59 000
Diviatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	
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	10 616	54 400
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	15 813	89 600
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 135	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	1 966	12 407
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	11 920	79 200
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	685	3 513
Lidingö Aga 2 ¹⁾	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 007	15 839	0	3 171	0	0	3 997	36 239	0
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 834	18 217
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	1 982	6 651
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	2 888	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	983	2 980
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 804	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	5 180	19 197
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 493	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	1 996	13 022
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	T	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	41 138	151 282
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	5 505	0	0	0	0	6 683	31 125
Romberga 25:4	Östra Järnvägsgränd 8	Enköping		10 814	5 802	429	1 050	0	0	4 323	0	7 263	7 442
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 864	2 864	0	0	0	0	0	2 408	13 071
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	3 594	15 307
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	361	0	3 982	0	0	2 368	3 560	22 684
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 824	18 153
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	1 490	0
Stensåtra 19	Stensåtravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 269	44 539
Stenvreten 5:67	Kvartsgatan 10	Enköping		4 936	1 872	433	0	1 439	0	0	0	1 302	5 708
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		3 084	1 448	0	1 234	0	0	0	214	2 225	12 910
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	9 646	51 000
Syllen 4	Förmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 842	8 281	539	1 878	0	0	144	19 754	55 600
Syften 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	3 238	0	0	0	0	3 029	16 179
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	1 007	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	10 882	47 344
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Åtvidaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	5 442	17 687
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	5 931	26 600
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	838	5 130
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 346	2 551	7 196	821	0	1 778		19 150	121 000
Summa Region 2				626 345	395 327	94 424	45 981	219 336	1 677	8 095	25 814	411 219	1 509 304

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2016. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.
1) Fastighetsreglering slutförd och f. n. har fastigheten ett taxeringsvärde som är 0 kronor.

Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	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	17 028	100 107
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	16 052	940	0	15 112	0	0	0	7 146	33 710
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	10 643	51 400
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 260	18 712	0	0	0	0	548	34 604	213 000
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 674	4 599	75	0	0	0	0	6 177	40 400
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 252	3 496	756	0	0	0	0	4 602	34 600
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	8 075	7 491	584	0	0	0	0	9 024	71 200
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 388	2 548	0	1 840	0	0	0	3 730	19 989
Färgelanda P-gård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 397	4 893
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 054	5 048
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 189	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	439	1 538
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	507	1 936
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 388	8 298	90	0	0	0	0	9 723	68 600
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	20 722	20 722	0	0	0	0	0	17 230	128 600
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 553	3 659	218	0	0	0	676	6 316	38 400
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	385	3 242
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbatorget 4-10	Lerum		3 544	2 954	0	2 954	0	0	0	0	3 200	13 374
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbatorget 14	Lerum		1 218	700	0	700	0	0	0	0	571	2 706
Hyveln 1	Fågelviksleden 2	Tibro		180 160	41 949	7 921	0	34 028	0	0	0	12 217	35 017
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	Västra Frölunda		16 971	8 584	859	5 319	773	0	0	1 633	8 380	33 309
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 396	2 881	510	0	0	0	5	3 256	28 600
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 260	4 675	585	0	0	0	0	6 315	46 000
Kängurun 2	Göteborgsvägen 91	Mölndal		8 749	6 442	1 353	0	5 089	0	0	0	5 377	22 570
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärra		15 497	6 173	2 065	0	3 933	0	0	175	3 482	25 600
Kärra 78:3	Trankärrsgatan 15 och 17	Hisings Kärra		15 162	8 409	1 625	0	6 424	0	0	360	6 109	28 600
Kärra 90:1	Örekulla Industrigata 61	Hisings Kärra		26 420	10 257	2 465	0	7 792	0	0	0	5 869	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	31 404
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	4 855	33 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 563	9 886
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	7 209	0	7 209	0	0	0	0	1 974	5 380
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	2 886	651	1 725	0	0	0	510	1 914	8 433
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 195	6 701
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	3 085	23 453
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	6 060	35 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	770	5 471
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	2 439	17 443
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta		40 211	5 035	0	0	0	0	0	5 035	11 738	46 000
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	8 018	52 800
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	6 033	31 828
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	2 016	8 995
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 340	8 382
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	3 527	14 400
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	3 334	21 747
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 685	12 341
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	13 323	53 800
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	1 304	19 800
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	2 093	16 318
Nedra Runby 1:9; 1:11	Edsvägen 1	Upplands Väsby		35 270	5 593	250	0	5 226	0	117	0	3 677	29 793
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	4 036	16 558
Pottgården 3	Taljgårdsgatan 3	Mölndal		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	3 586	18 000

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2016. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

Region 3, fortsättning

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	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	13 396	77 840
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	4 069	4 000	0	69	0	0	0	4 655	26 000
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 654	2 939	1 384	0	0	0	331	6 222	29 200
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sollentuna		9 155	6 299	4 390	1 909	0	0	0	0	5 227	38 028
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 075	63 257
Steninge 8:313	Solgatan 2	Märsta	T	2 021	472	0	0	472	0	0	0	260	1 583
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 756	10 181	1 272	0	0	0	303	18 607	113 800
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	13 497	87 200
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	3 040
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 237	7 234	3 322	3 912	0	0	0	0	13 454	99 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 583	0	3 406	0	0	1 150	27	5 529	42 192
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 042	1 366	182	672	213	0	0	299	1 732	12 970
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	16 561	2 959	530	1 468	0	0	11 604	26 165	37 072
Vilunda 20:8	Optimusvägen 21	Upplands-Väsby		1 467	1 044	0	0	60	0	135	849	785	6 571
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 213	6 784
Summa Region 3				905 621	453 844	177 036	52 013	180 063	4 132	8 103	32 497	417 605	2 341 579

Region 4

Fastighets- beteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	FÖRDELNING					Hyresvärde Kkr ¹⁾	Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder			Övrigt
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	42 053	0	0	42 053	0	0	0	16 133	11 091
Brynäs 124:3	Södra Skeppsbron 17	Gävle		3 530	2 090	1 095	0	980	0	0	15	2 412	6 627
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	1 065	0	0	0	0	2 583	3 515	19 820
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	314	1 264
Hemsta 9:4	Ryningssgatan 8	Gävle		4 767	1 158	0	0	1 158	0	0	0	1 527	0
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	29 743	88 827
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	468	0	0	0	0	255	1 018
Norr 35:3	Kyrkogatan 31	Gävle		960	2 197	0	0	149	0	2 048	0	2 173	19 568
Norrtull 32:1	Valbogatan 46	Gävle		561	1 223	0	0	60	0	1 163	0	1 203	5 857
Norrtull 32:4	N Köpmangatan 27	Gävle		559	1 330	0	0	50	0	1 280	0	1 374	6 644
Norrtull 32:8	N Rådmansgatan 26	Gävle		1 129	2 472	0	0	49	0	2 423	0	2 394	12 107
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 079	1 883	0	14 943	0	0	2 253	8 238	29 028
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 240	978	11 755	0	0	2 029	13 010	72 227
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 538	635	0	2 481	0	0	1 422	3 643	17 288
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		75 183	27 926	3 553	0	21 779	0	0	2 594	16 185	93 164
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	533	2 144
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 847	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	6 445	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 115	0	0	0	0	0	16 115	19 127	0
Väster 16:9	Valbogatan 2 A-B	Gävle		1 397	1 038	0	0	0	0	1 038	0	1 093	9 532
Summa Region 4				408 844	195 101	10 471	2 664	140 329	0	7 952	33 685	137 164	418 766
SUMMA TOTALT				2 450 957	1 393 614	450 226	129 302	677 701	8 250	24 461	103 674	1 486 316	7 551 606
Ytfördelning						32,4%	9,3%	48,6%	0,6%	1,8%	7,3%		

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2016. Vad gäller hyresvärdet avseende fastigheterna Bajonetten 7 och Mejeriet 8 så ska dessa ses som en enhet.

Kontakt

Stockholm HK

FastPartner AB (publ)

Box 55625,
102 14 Stockholm

Besöksadress:
Sturegatan 38

Tel 08-402 34 60

info@fastpartner.se
www.fastpartner.se

Lunda/Spånga

FastPartner AB

Domnarvsgatan 2D
163 53 Spånga

Tel: 08-402 34 60

Märsta

FastPartner AB

Box 155
195 24 Märsta

Besöksadress:
Industrigatan 6

Tel: 08-402 34 60

Kista

FastPartner AB

Finlandsgatan 48
164 74 Kista

Tel: 08-402 34 60

Täby

FastPartner AB

Fogdevägen 4B
183 64 Täby

Tel: 08-402 34 60

Vallentuna

FastPartner AB

Tellusvägen 43
186 36 Vallentuna

Tel: 08-402 34 60

Västberga

FastPartner AB

Lerkrogsvägen 21
126 79 Hägersten

Tel: 08-402 34 60

Gävle

FastPartner AB

Box 1226
801 36 Gävle

Besöksadress:
Skolgången 17

Tel: 026-12 46 30

Göteborg

FastPartner AB

Göteborgsvägen 91
413 37 Mölndal

Tel: 031-380 28 70

Malmö

FastPartner AB

Norra Bulltoftavägen 65G
212 43 Malmö

Tel: 040-653 25 01

Norrköping

FastPartner AB

Box 1122,
600 41 Norrköping

Besöksadress:
Industrigatan 6

Tel: 08-402 34 60

Söderhamn

FastPartner AB

Björnänge Företagshotell
Granvägen 1
826 35 Söderhamn

Tel: 026-12 46 30

