



Boksluts-kommuniké 2013

ÅRET I SAMMANDRAG

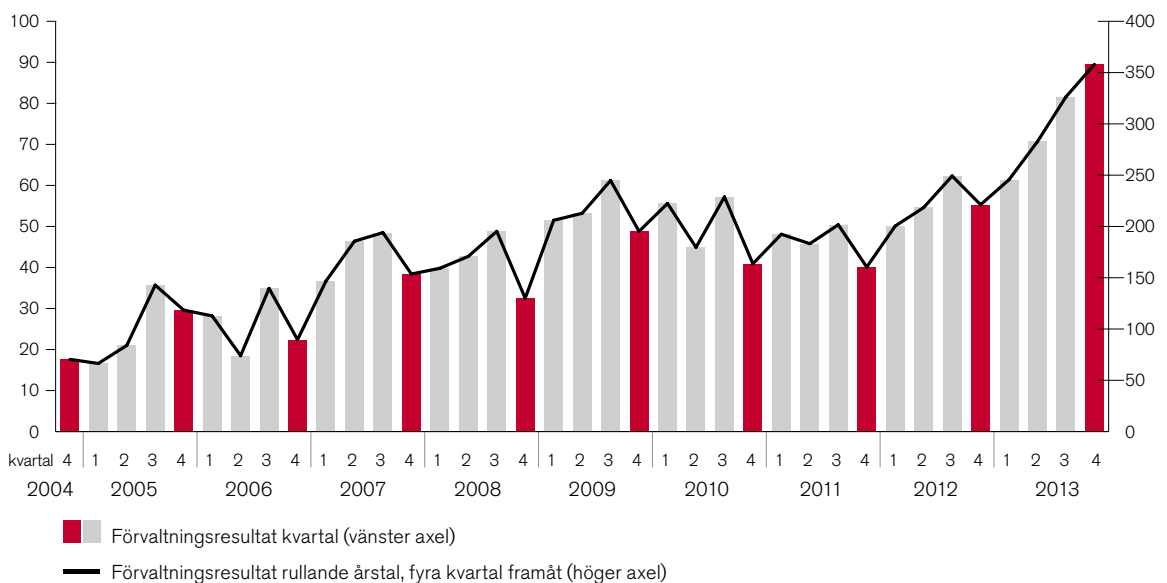
- Hyresintäkterna för år 2013 ökade med 19,8% och uppgick till 765,9 (639,3) MSEK.
- Driftnettet ökade med 26,4% och uppgick till 496,3 (392,5) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 64,8 (61,4)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 303,3 (222,3) MSEK, per aktie 5,71 (4,19) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår sammantaget till cirka 358 MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 9 563,1 (7 834,0) MSEK. Hela fastighetsbeståndet är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick till 272,5 (336,5) MSEK, per aktie 5,13 (6,38) kr.
- Med nuvarande förutsättningar på marknaden är det FastPartners mål att i slutet av 2014 uppnå nedan mål:
 - Ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr
 - Hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK
 - Ett driftnetto överstigande 650 MSEK
 - Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,10 (2,75) kr per stamaktie och en utdelning om 20 (20) kr per preferensaktie.

26,4%

FastPartner ökade driftnettot med 26,4 procent för året.

303 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 303,3 MSEK.



Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2008 är exklusive engångsersättning om 67,8 MSEK.

Kort om FastPartner

FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

FastPartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Ett av våra mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK i slutet av år 2014.

STRATEGI

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

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

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

INVESTERINGSSTRATEGI

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

FINANSIERINGSSTRATEGI

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

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för år 2013.

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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR FJÄRDE KVARTALET 2013

Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 31,6% till 218,1 (165,7) MSEK. Ökningen är hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 137,2 (102,4) MSEK vilket är en ökning med 34,8 MSEK eller 34,0%. Ökningen är hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för kvartalet till 89,6 (55,3) MSEK eller 1,69 (1,04) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 17,2 (10,9) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -74,8 (-77,6) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån och obligationer i samband med förvärven 2012 och 2013. Under kvartalet har FastPartner dessutom gjort en orealiserad valutakursförlust om -8,5 (-5,7) MSEK på bolagets EUR-lån.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 75,8 (140,4) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013, högre värdeförändringar på fastigheter och lägre finansiella poster. Den högre skattekostnaden förklaras av att förra året inkluderar en uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR ÅR 2013

Resultat

Hysesintäkterna för året ökade med 19,8% till 765,9 (639,3) MSEK. Ökningen är hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Driftnettot för året uppgick till 496,3 (392,5) MSEK vilket är en ökning med 103,8 MSEK eller 26,4%. Ökningen är hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för året till 303,3 (222,3) MSEK eller 5,71 (4,19) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 26,2 (109,3) MSEK.

Finansiella poster uppgick för året till -190,3 (-174,2) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2012 och 2013. Under året har FastPartner dessutom gjort en orealiserad valutakursförlust om -10,4 (10,4) MSEK på bolagets EUR-lån.

Årets resultat efter skatt uppgick till 272,5 (336,5) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013 samt lägre värdeförändringar på fastigheter och lägre finansiella poster. Den högre skattekostnaden förklaras av att förra året inkluderar en uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

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

¹ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

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

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 765,9 (639,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 126,6 MSEK, eller 19,8%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna minskat med 2,1%. Justerat för Panaxias konkurs i fastigheten Riksby 1:13 i slutet av september 2012, är ökningen 7,1 MSEK eller 0,9%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2013 till 87,7 (89,8)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 269,6 (246,8) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 22,8 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 173 000 kvm större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 4,2 MSEK, eller 1,7%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 25,3 (108,5) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 7,3 (7,1)%.

Finansnetto

Årets finansiella poster uppgick till -190,3 (-174,2) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån,

ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under året uppgick till 9,6 (10,6) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 4,1 (4,0) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 201,3 (173,8) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 27,5 MSEK mot föregående år förklaras främst av ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån och obligationer.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till 11,8 (-21,4) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 14,9 (-20,7) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgår till -55,3 (29,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -26,9 (-23,8) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -28,4 (53,4) MSEK. Årets förändring av uppskjuten skatt förklaras av värdeförändringar på räntederivat samt att förra årets uppskjutna skatt inkluderar en uppskjuten skatteintäkt till följd av ändrad skattesats.

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 250,3

(158,0) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 274,2 (207,8). Förändringen i likvida medel uppgår för året till 66,1 (-60,2) MSEK. Året kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, nyförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nypupptagna lån samt att FastPartner emitterat preferensaktier.

FASTIGHETSBESTÄNDET

FastPartner äger vid utgången av året 162 (143) fastigheter, varav 143 finns i region Stockholm och 19 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån tre förvaltningsområden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 067 313 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan region Stockholm med 873 880 kvadratmeter och region Gävleborg med 193 433 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 73% av

hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 27% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FastPartners planer för 2014 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen än mer.

Det totala fastighetsbeståndet består till 56,1% av produktion och logistik/lager, 26,5% av kontor, 8,1% av butiker, 2,4% av bostäder och hotell samt 6,9% övrigt.

Förvärv och avyttringar

FastPartner tillträdde under första kvartalet fastigheten Ringpärmen 5 vid Infra City i Stockholm.

FastPartner har under andra kvartalet förvärvat och tillträtt fyra fastigheter i Vallentuna.

FastPartner har under tredje kvartalet förvärvat och tillträtt 14 fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Växjö.

FastPartner har under fjärde kvartalet förvärvat och tillträtt fastigheten Aga 2 på Lidingö i Stockholm. FastPartner har även sålt och frånträtt fastigheten Norrtull 23:4 i Gävle.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Region	2013	2012	2013	2012
	1/10-31/12	1/10-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
Driftnetto, %*	6,4	6,2	7,1	6,8
Överskottsgrad, %*	62,9	61,8	64,8	61,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	88,3	90,7	87,7	89,8
Hyresvärde, kr/kvm*	941,0	860,9	827,2	821,8
Fastighetskostnad, kr/kvm*	303,2	283,1	252,6	276,0
Driftsöverskott, kr/kvm*	527,7	497,8	472,9	462,0

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period

PROJEKTINVESTERINGAR I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER OCH FASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE

Den 31 december 2013 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 306,1 (193,3) MSEK. Av detta avser nybyggnationen av biblioteket och kulturskolan i Märsta Centrum 80,0 (15,2) MSEK. Övriga projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under året till 200,1 (140,6) MSEK.

Kontraktsporfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktsvärde MSEK	Nominell löptid, år	Yta, kvm
Stockholm 1	1 123,3	4,4	249,5
Stockholm 2	1 108,7	4,5	348,6
Stockholm 3	1 223,4	3,8	275,8
Gävleborg	329,7	3,2	193,4
Totalt	3 785,1	4,1	1 067,3

Kontraktsporföljen för bostäder och p-platser uppgår till 31,6 (27,6) MSEK.

Kontraktsfälllostruktur, kommersiella fastigheter

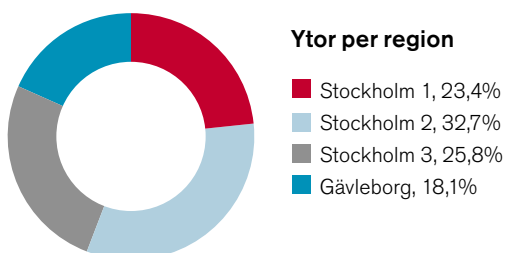
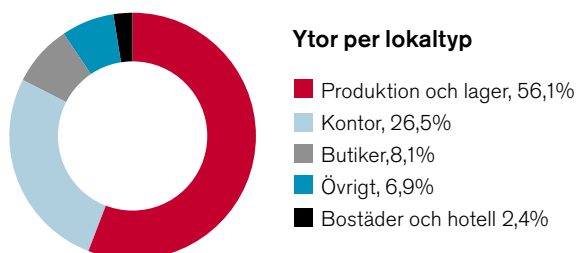
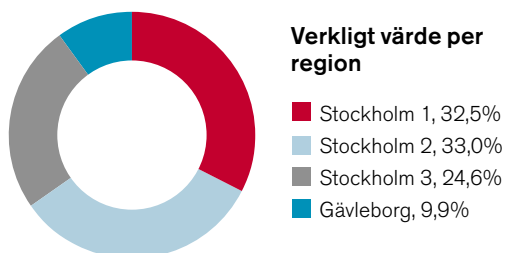
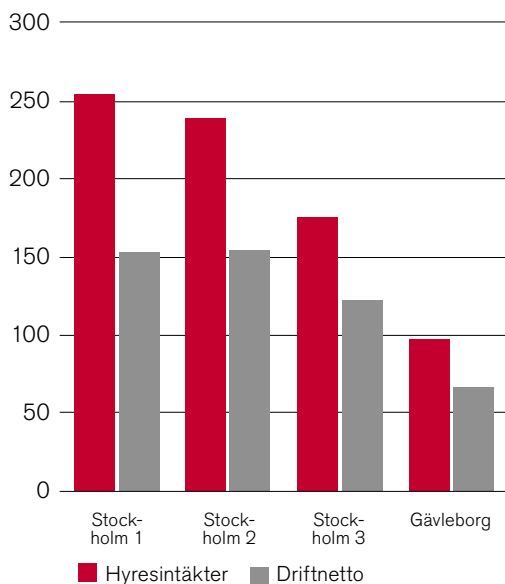
Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2014	102,7	363	12,0
2015	208,3	312	24,2
2016	119,0	246	13,9
2017	135,6	216	15,8
2018 >	293,0	113	34,1
Totalt	858,5	1 250	100,0%

Fastighetsbeståndet per 2013-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm*	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm*	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %*	Hyresvärde MSEK
Stockholm 1	43	249,5	254,1	1 018,3	101,3	405,9	152,8	3 114,4	5,8	278,0
Stockholm 2	48	348,6	238,9	685,3	84,4	242,1	154,5	3 153,1	7,4	291,0
Stockholm 3	52	275,8	175,4	635,8	52,9	191,8	122,5	2 349,0	8,5	191,9
Gävleborg	19	193,4	97,5	504,2	31,0	160,1	66,5	946,6	7,8	122,0
Summa	162	1 067,3	765,9	717,6	269,9	252,6	496,3	9 563,1	7,1	882,9

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Hyresintäkter och driftnetto per region



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2013-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2013 till 9 563,1 (7 834,0) MSEK.

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

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 7,3 (7,1)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 7,2 (7,0)%, för region Gävleborg är det cirka 8,2 (8,5)%.

Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 25,3 (108,5) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	7 834,0
+ Förvärv av nya fastigheter	1 516,2
+ Investeringar	200,1
- Försäljningar	-12,5
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	25,3
Bokfört värde per 131231 inkl fastigheter under uppförande	9 563,1

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 2 944,9 (2 357,6) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 587,3 MSEK, varav 272,5 MSEK avser årets resultat och 495,3 MSEK avser emission av preferensaktier samt minskat med 180,5 MSEK till följd av utbetalad respektive beslutad utdelning till aktieägarna.

För ytterligare information vad gäller de emitterade preferensaktierna, se prospektet på bolagets hemsida.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 december 2013 till 5 394,4 (4 253,5) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 december 2013 2,7 (3,0)%.

Utöver lånen hos kreditinstitut har FastPartner emitterat två icke säkerställda obligationslån. Ett om 300 MSEK i oktober 2010 med slutligt förfall oktober 2015 med möjlighet till förtidsinlösen för FastPartner från oktober 2012 och ett i september 2012 om 500 MSEK med förfall september 2016. Obligationslånet om 300 MSEK löper med fast ränta om 6,75% och obligationslånet om 500 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter. FastPartner har valt att räntesäkra obligationslånet om 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal, där slutförfall sammanfaller med obligationslånets löptid, som räntesäkrar obligationslånet på räntenivån 5,42%.

FastPartner att även under mars månad 2013 räntesäkrat 300 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på två plus åtta år. FastPartner betalar 1,10% plus marginal de två första åren med en möjlig förlängning om 1,86% under resterande åtta år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 6 214,2 (5 058,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 495,3 (1 075,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2013. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på swapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2013.

LÅNESTRUKTUR PER 2013-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	2 472,6	2 472,6	0,0	2014
	744,2 ¹	744,2	0,0	2015
	2 997,4 ²	2 977,6	19,8	2016
Totalt	6 214,2	6 194,4	19,8	

¹ Varav 300,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

Konjunkturåterhämtningen är fortsatt svag och den vändning som Riksbanken förutspådde har skjutits på framtiden. Detta i kombination med låga KPIF siffror långt under inflationsmålet gjorde att Riksbanken sänkte reporäntan med 25 punkter vid decembermötet 2013. Riksbanken justerade återigen räntebanan och en eventuell räntehöjning sköts fram ytterligare ett år till slutet av år 2015. Även om Federal Reserve har påbörjat en nedtrappning av återköpen av obligationer så har man kombinerat denna åtgärd med att lova oförändrade korträntor för en mycket lång period framåt.

Detta sammantaget gör att vår bedömning är att vi kommer att behålla dagens låga räntenivåer för överskådlig tid framöver.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 29,5 (28,7)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 35,0 (35,2)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 204,9 (136,7) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2012.

FastPartner står fast vid sin tidigare bedömning om att det stora globala problemet för återhämt-

ning av världsekonomin är den svaga konsumtionsutvecklingen, vilket beror på att huvuddelen av nyskapade arbetstillfällen är låglönejobb. Vidare har inkomstskillnaderna aldrig varit större då de fem stora centralbankerna har fört i stort sett samma stimulanspolitik. Denna politik har medfört att mindre än en procent av världens befolkning har tagit hand om i stort sett hela förmögenhets- och inkomstökningen. Detta har gjort att konsumtionsutrymmet snarare har minskat än ökat för det stora konsumtionskollektivet.

Norden och Tyskland är fortfarande det stora undantaget vilket gör att efterfrågan hålls på en acceptabel nivå på den marknad där FastPartner är verksam. En faktor som ytterligare påverkar FastPartners huvudmarknad, Stockholmsområdet, är den starka inflyttningen till Storstockholm. FastPartner ser ingen förändring i denna trend vilket gör att uthyrningsgraden totalt för FastPartner är fortsatt relativt god.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 31 december 45 (34) anställda, varav 13 (10) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 232,2 MSEK med förfall januari 2014. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under andra kvartalet upptagit nya lån om 289,0 MSEK med förfall juni 2014. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under tredje kvartalet upptagit nya lån om 500,0 MSEK med förfall september 2016. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under fjärde kvartalet upptagit nya lån om 174,3 MSEK med förfall december 2014. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner

lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

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

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

MODERBOLAGET

Moderbolaget driver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 319,0 (256,0) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 318,1 (236,3) MSEK.

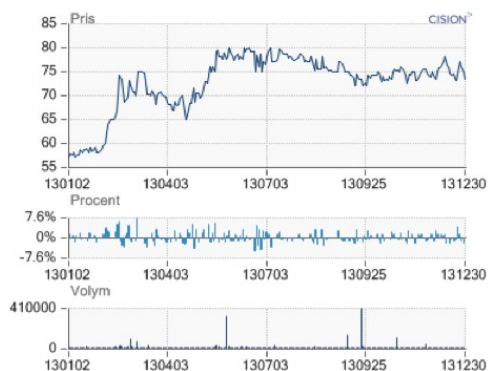
Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 december 2013 uppgick likvida medel till 112,4 (516,5) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen ovan.

AKTIEN

Stamaktien

FastPartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2013 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Emissionskursen var 293 kr per aktie.

ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 611 212 stamaktier, motsvarande 1,1% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 100 000 vid periodens utgång.

Under perioden har 1 725 000 preferensaktier emitterats till kursen 293 kr. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 20 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiodels röst.

REDOVISNINGSPRINCIPER

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft från 1 januari 2013 har utöver ytterligare upplysningar avseende finansiella instrument till följd av den nya IFRS 13 inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- och balansräkningar. Koncernen har också bytt redovisningsprincip avseende innehav i intresseföretag från att redovisa dessa enligt undantagsregeln i IAS 28 till verkligt värde enligt IAS 39 till att redovisa dessa enligt kapitalandelsmetoden. Bytet av redovisningsprincip gjordes för att bättre återspegla syftet med innehavet och därigenom undvika stora resultatpåverkande poster i resultaträkningen som redovisningen till verkligt värde gav upphov till.

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

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

Stockholm den 25 februari 2014

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Peter Carlsson
Styrelseledamot

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 25 februari 2014 kl 14:00.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör telefon 08 - 402 34 65 (direkt) eller 402 34 60 (växel) eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

KALENDARIUM

Årsredovisning 2013	mars 2014
Delårsrapport per 31 mars 2014	24 april 2014
Årsstämma 2014	24 april 2014
Delårsrapport per 30 juni 2014	8 juli 2014
Delårsrapport per 30 september 2014	23 oktober 2014

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 31 december 2013. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements (ISRE) 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De gransknings-

åtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 25 februari 2014
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 1/10 – 31/12	2012 1/10 – 31/12	2013 1/1 – 31/12	2012 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	218,1	165,7	765,9	639,3
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-38,2	-33,0	-130,4	-113,4
Reparation och underhåll	-19,3	-9,9	-53,5	-47,4
Fastighetskatt	-8,6	-6,9	-31,2	-26,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,9	-6,1	-22,0	-22,4
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,9	-7,4	-32,5	-37,3
Driftnetto	137,2	102,4	496,3	392,5
Central administration	-6,0	-5,5	-21,0	-17,6
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	16,3	10,9	25,3	108,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,9	0,0	0,9	0,8
Andel i intresseföretags resultat	5,9	1,0	16,6	-3,1
Resultat före finansiella poster	154,3	108,8	518,1	481,1
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	3,4	3,6	9,6	10,6
Finansiella kostnader	-53,6	-47,8	-201,3	-173,8
Orealiserade valutakursförändringar	-8,5	-5,7	-10,4	10,4
Värdeförändring finansiella instrument	-16,1	-8,3	11,8	-21,4
Resultat före skatt	79,5	50,6	327,8	306,9
Skatt	-3,7	89,8	-55,3	29,6
PERIODENS RESULTAT	75,8	140,4	272,5	336,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	75,8	140,4	272,5	336,5
Resultat/stamaktie kr	1,43	2,64	5,13	6,38
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	52 711 333

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 448,1	7 787,0	5 990,3
Fastigheter under uppförande	115,0	47,0	-
Maskiner och inventarier	2,1	1,5	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar	9 565,2	7 835,5	5 991,7
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	0,5	13,3	25,8
Andelar i intresseföretag	131,6	119,0	170,3
Andra långfristiga fordringar	44,5	56,8	196,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	176,6	189,1	392,4
Summa anläggningstillgångar	9 741,8	8 024,6	6 384,1
Kortfristiga fordringar	65,5	66,9	53,7
Likvida medel	176,0	109,9	170,1
Summa omsättningstillgångar	241,5	176,8	223,8
SUMMA TILLGÅNGAR	9 983,3	8 201,4	6 607,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	554,3	537,1	537,1
Övrigt tillskjutet kapital	478,1	-	-
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 912,5	1 820,5	1 493,0
Summa eget kapital	2 944,9	2 357,6	2 030,1
Uppskjutna skatteskulder	528,9	492,2	548,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 699,1	3 978,5	2 432,4
Övriga långfristiga skulder	4,1	4,9	4,0
Summa långfristiga skulder	4 232,1	4 475,6	2 985,0
Skulder till kreditinstitut	2 495,3	1 075,0	1 362,6
Övriga kortfristiga skulder	180,3	180,5	135,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130,7	112,7	94,4
Summa kortfristiga skulder	2 806,3	1 368,2	1 592,8
Summa skulder	7 038,4	5 843,8	4 577,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 983,3	8 201,4	6 607,9

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 1/10 – 31/12	2012 1/10 – 31/12	2013 1/1 – 31/12	2012 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	79,5	50,6	327,8	306,9
Justeringsposter	6,7	-5,1	-43,3	-104,4
Betald/erhållen skatt	-6,6	-5,9	-34,2	-44,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79,6	39,6	250,3	158,0
Förändringar i rörelsekapital	-41,3	-1,3	23,9	49,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38,3	38,3	274,2	207,8
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-335,7	-561,3	-1 709,5	-1 787,7
Försäljning av fastigheter	13,4	-	13,4	53,8
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar	24,6	-7,0	26,2	205,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-297,7	-568,3	-1 669,9	-1 528,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagande och lösen av lån	140,5	85,9	1 129,7	1 269,8
Emission av preferensaktier	-	-	495,3	-
Utdelning	-8,6	-	-163,2	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	131,9	85,9	1 461,8	1 260,8
Periodens kassaflöde	-127,5	-444,1	66,1	-60,2
Likvida medel vid periodens ingång	303,5	554,0	109,9	170,1
Likvida medel vid periodens slut	176,0	109,9	176,0	109,9

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2013	2012	2013	2012
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 869,1	2 217,2	2 357,6	2 030,1
Emission av preferensaktier	-	-	495,3	-
Utdelning*	-	-	-180,5	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8
Periodens totalresultat	75,8	140,4	272,5	336,5
Vid periodens slut	2 944,9	2 357,6	2 944,9	2 357,6

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

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2013	2012	2013	2012
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	358,4	221,2	358,4	221,2
Eget kapital/stamaktie, SEK	55,5	44,4	55,5	44,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	65,8	54,4	65,8	54,4
Avkastning på eget kapital % *	10,4	24,6	10,3	15,3
Avkastning på totalt kapital % *	1,5	5,3	5,8	6,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,5	2,2
Soliditet %	29,5	28,7	29,5	28,7
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	35,0	35,2	35,0	35,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013	2012	2013	2012
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Driftnetto % *	6,4	6,2	7,1	6,8
Överskottsgrad %	62,9	61,8	64,8	61,4
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,3	90,7	87,7	89,8
Hysesvärde, kr/kvm *	941,0	860,9	827,2	821,8
Fastighetskostnader, kr/kvm *	303,2	283,1	252,6	276,0
Driftsöverskott, kr/kvm *	527,7	497,8	472,9	462,0

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2013	2012	2013	2012
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	77,9	58,3	319,0	256,0
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-13,0	-14,0	-52,0	-49,2
Reparation och underhåll	-8,5	-0,8	-24,8	-17,1
Fastighetskatt	-3,5	-2,2	-14,3	-9,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,7	-1,4	-6,9	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,9	-4,0	-21,1	-19,1
Driftnetto	46,3	35,9	199,9	155,5
Central administration	-3,6	-3,1	-15,4	-14,1
Resultat före finansiella poster	42,7	32,8	184,5	141,4
Finansiella poster				
Resultat från andelar i dotterbolag	216,0	150,0	216,0	150,0
Övriga finansiella poster	-32,8	-27,0	-82,4	-55,1
Resultat efter finansiella poster	225,9	155,8	318,1	236,3
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-46,4	-77,5	-46,4	-77,5
Resultat före skatt	179,5	78,3	271,7	158,8
Skatt	7,6	14,1	-13,7	-10,2
PERIODENS RESULTAT	187,1	92,4	258,0	148,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	187,1	92,4	258,0	148,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2012-01-01
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Maskiner och inventarier	0,8	0,8	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,8	1,0
Andelar i koncernföretag	2 877,5	2 226,0	2 072,0
Fordringar hos koncernföretag	4 466,1	4 131,9	3 477,3
Aktier och andelar	0,5	13,4	25,8
Andelar i intresseföretag	131,6	131,5	161,3
Andra långfristiga fordringar	42,5	44,9	187,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	7 518,2	6 547,7	5 923,5
Summa anläggningstillgångar	7 519,0	6 548,2	5 924,4
Kortfristiga fordringar	12,9	20,2	17,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30,8	37,0	21,2
Likvida medel	112,4	75,5	144,2
Summa omsättningstillgångar	156,1	132,7	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR	7 675,1	6 680,9	6 107,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	554,3	537,1	537,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	478,1	-	-
Balanserad vinst	445,2	367,7	228,1
Summa eget kapital	1 569,3	996,5	856,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 777,8	3 144,0	2 382,4
Skulder till koncernföretag	1 914,8	1 880,5	1 921,9
Övriga långfristiga skulder	3,2	4,5	2,5
Summa långfristiga skulder	4 695,8	5 029,0	4 306,8
Skulder till kreditinstitut	1 192,5	434,4	776,5
Övriga kortfristiga skulder	126,1	134,2	87,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91,4	86,8	79,7
Summa kortfristiga skulder	1 410,0	655,4	943,6
Summa skulder	6 105,8	5 684,4	5 250,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 675,1	6 680,9	6 107,3

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2013	2012	2013	2012
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 382,2	904,1	996,5	856,9
Emission av preferensaktier	-	-	495,3	-
Utdelning*	-	-	-180,5	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8
Periodens totalresultat	187,1	92,4	258,0	148,6
Vid periodens slut	1 569,3	996,5	1 569,3	996,5

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

NOT 1 Redovisning av segment

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Hysesintäkter	254,1	229,5	238,9	238,8	175,4	77,2	97,5	93,8	765,9	639,3			765,9	639,3
Fastighetskostnader	-101,3	-102,5	-84,4	-79,1	-52,9	-34,3	-31,0	-30,9	-269,6	-246,8			-269,6	-246,8
Driftnetto	152,8	127,0	154,5	159,7	122,5	42,9	66,5	62,9	496,3	392,5			496,3	392,5
Värdförändringar														
Orealiserade värdförändringar fastigheter	33,9	117,5	17,1	-44,9	16,4	85,3	-42,1	-49,4	25,3	108,5			25,3	108,5
Realiserade värdförändringar fastigheter		0,0		0,4		0,0	0,9	0,4	0,9	0,8			0,9	0,8
Värdförändringar finansiella instrument									14,9	-20,7	-3,1	-0,7	11,8	-21,4
Bruttoresultat	186,7	244,5	171,6	115,2	138,9	128,2	25,3	13,9	537,4	481,1	-13,0	-0,7	524,4	480,4
O fördelade poster														
Central administration											-21,0	-17,6	-21,0	-17,6
Andel i intresseföretags resultat									16,6	-3,1			16,6	-3,1
Finansiella intäkter									9,6	10,6			9,6	10,6
Finansiella kostnader									-201,1	-155,6	-10,6	-7,8	-211,7	-163,4
Resultat före skatt													327,8	306,9
Skatt											-55,3	29,6	-55,3	29,6
Periodens totalresultat									362,5	333,0	-90,0	3,5	272,5	336,5
Förvaltningsfastigheter	3 114,4	2 785,8	3 153,1	2 621,5	2 349,0	1 461,0	946,6	965,7	9 563,1	7 834,0			9 563,1	7 834,0
O fördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													176,6	189,1
Maskiner och inventarier													2,1	1,5
Omsättningstillgångar													65,5	66,9
Likvida medel													176,0	109,9
Summa tillgångar	3 114,4	2 785,8	3 153,1	2 621,5	2 349,0	1 461,0	946,6	965,7	9 563,1	7 834,0			9 983,3	8 201,4
O fördelade poster														
Eget kapital													2 944,9	2 357,6
Långfristiga skulder													3 703,2	3 983,4
Uppskjutet skatteskuld													528,9	492,2
Kortfristiga skulder													2 806,3	1 368,2
Summa eget kapital och skulder													9 983,3	8 201,4
Periodens förvärv och investeringar	294,7	333,8	514,4	192,1	871,6	751,5	35,5	511,0	1 716,3	1 788,4			1 716,3	1 788,4
Periodens försäljningar	0,0	0,0	0,0	-3,2	0,0	0,0	-12,5	-50,0	-12,5	-53,2			-12,5	-53,2

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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

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

NOT 2 Verkligt värde finansiella instrument

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Fair value measurement, som trätt i kraft per 2013-01-01 delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.

Vid fastställande av verkligt värde 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.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på no-

terade priser på en aktiv marknadsplats. För FastPartners del värderas likvida medel och aktier och andelar i noterade bolag enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbara marknadsdata för tillgången eller skulden. För FastPartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

Nivå 3 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på egna relevanta antaganden.

Nedan tabeller visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2013-12-31.

Byte av redovisningsprincip har gjorts avseende finansiella tillgångar under kvartal 4 2013. För mer information, se sid 9 Redovisningsprinciper.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2013-12-31 (2012-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde före byte av redovisningsprincip	75,0	(112,0)	33,1	(57,9)	-	(-)	41,9	(54,1)
Byte av redovisningsprincip	-61,7	(-86,5)	-33,1	(-57,9)	-	(-)	-28,6	(-28,6)
Förvärv/Försäljning under perioden	-	(-11,7)	-	(-)	-	(-)	-	(-11,7)
Likvidation	-9,8	(-)	-	(-)	-	(-)	-9,8	(-)
Orealiserad värdeförändring	-3,0	(-0,5)	-	(-)	-	(-)	-3,0	(-0,5)
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	0,5	(13,3)	-	(-)	-	(-)	0,5	(13,3)

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani		LinkTech*		Litium		Synoco		Övrigt		Totalt	
Värde före byte av redovisningsprincip	3,0	(3,8)	9,8	(9,5)	28,6	(28,6)	-	(12,0)	0,5	(0,2)	41,9	(54,1)
Byte av redovisningsprincip	-	(-)	-	(-)	-28,6	(-28,6)	-	-	-	(-)	-28,6	(-28,6)
Förvärv/Försäljning under året	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-12,0)	-	(0,3)	-	(-11,7)
Likvidation	-	(-)	-9,8	(-)	-	(-)	-	-	-	(-)	-9,8	(-)
Omvärdering 2013 över resultaträkning	-3,0	(-0,8)	-	(0,3)	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-3,0	(-0,5)
Vid periodens slut	-	(3,0)	-	(9,8)	-	(-)	-	(-)	0,5	(0,5)	0,5	(13,3)

* Vid likvidationen av LinkTech har FastPartner erhållit 9,8 MSEK i likvida medel varför likvidationen ej påverkat årets resultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2013-12-31 (2012-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-37,6	(-16,9)	-	(-)	-37,6	(-16,9)	-	(-)
Orealiserad värdeförändring	14,9	(-20,7)	-	(-)	14,9	(-20,7)	-	(-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-22,7	(-37,6)	-	(-)	-22,7	(-37,6)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2013-12-31 (2012-12-31)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen*		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Aktier och andelar**	0,5	(13,3)							0,5	(13,3)	0,5	(13,3)
Andra långfristiga fordringar			44,4	(56,8)					44,4	(56,8)	44,4	(56,8)
Kundfordringar			9,3	(3,8)					9,3	(3,8)	9,3	(3,8)
Övriga kortfristiga fordringar			22,8	(21,9)					22,8	(21,9)	22,8	(21,9)
Likvida medel			176,0	(109,9)					176,0	(109,9)	176,0	(109,9)
Upplupna intäkter			2,4	(2,1)					2,4	(2,1)	2,4	(2,1)
Summa finansiella tillgångar	0,5	(13,3)	254,9	(194,5)	-	(-)	-	(-)	255,4	(207,8)	255,4	(207,8)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							6 194,4	(5 053,5)	6 194,4	(5 053,5)	6 194,4	(5 053,5)
Övriga långfristiga skulder							4,1	(4,9)	4,1	(4,9)	4,1	(4,9)
Leverantörsskulder							52,1	(47,1)	52,1	(47,1)	52,1	(47,1)
Övriga kortfristiga skulder					22,7	(37,6)	66,7	(58,3)	89,4	(95,9)	89,4	(95,9)
Upplupna kostnader							64,0	(63,5)	64,0	(63,5)	64,0	(63,5)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	22,7	(37,6)	6 381,3	(5 227,3)	6 404,0	(5 264,9)	6 404,0	(5 264,9)

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

** Jämförelsesiffror har korrigerats för byte av redovisningsprinciper

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt (definitionen har ändrats per 2012-09-30).

Hyresvärde

Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.

Jämförbart bestånd

Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt EPRA NAV (%)

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

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

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

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

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

Resultat per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier

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