

FASTIGHETSPARTNER

Fastighetspartner NF AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 1998.

RESULTAT

Fastighetspartner redovisar ett rörelseresultat på 151,0 MSEK. Koncernens resultat efter finansiella poster men före avskrivningar uppgick för perioden till 10,3 MSEK. Det redovisade resultatet efter avskrivningar om 23,6 MSEK är -13,3 MSEK. I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning m.m om 9,1 MSEK.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 290,0 MSEK och är jämnt fördelade över periodens tre kvartal. Detta gäller även för driftnettot.

	1998 perioden	1997 helår
Hyresintäkter	290,0	383,6
Fastighetskostnader	103,0	134,3
Driftnetto	187,0	249,3

1997 är justerat för försäljningar

FONDEMISSION M.M

Fastighetspartner har under perioden tagit större delen av reservfonden i anspråk dels genom en fondemission, vilken ökat aktiekapitalet med 105,8 MSEK till 529,1 MSEK och antalet aktier med 10.582.242 st till 52.911.212 st och dels genom täckande av balanserad förlust (not 1).

INVESTERINGAR

Under perioden har en fastighet i Malmö förvärvats för 4,2 MSEK. Dessutom har kontrakt tecknats om förvärv av en fastighet i Gävle för 7,0 MSEK. Tillträde sker under sista kvartalet 1998. Fastigheten i Gävle är helt outhyrd. Två fastigheter har sålts under perioden, en i Malmö samt en obebyggd tomt i Oslo, vilket givit en vinst om 2,6 MSEK. Härutöver har andra anläggnings-tillgångar avyttrats med en vinst på 6,5 MSEK.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 18,1 MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 51,0 MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3.186 MSEK. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut (3.134,4 MSEK) var per 98-09-30 6,56 %.

LÅNESTRUKTUR (1998-09-30)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
1998	1830,7	58	6,12
1999	137,8	4	6,69
2000	604,7	19	7,39
2001	251,4	8	7,59
2002	123,5	4	7,02
2003	177,1	6	6,29
2004	8,0	-	9,90
2005	1,2	-	5,75
Totalt	3 134,4		6,56

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Efter rapportperiodens slut har företaget genomfört en större strukturaffär med Drott AB. Affären innebär att Fastighetspartner säljer sina fem fastigheter i Kista för totalt 304 MSEK och förvärvar fastigheten Rånäs 1 i det till Kista angränsande området Lunda samt två fastigheter i Göteborgsregionen för totalt 222 MSEK. Fastighetspartner blir den klart dominerande fastighetsägaren i Lunda.

Genom affären fullföljer företaget sin fastställda strategi att sälja lågföräntande fastigheter. Att försäljningen avser kommersiella fastigheter - och inte som tidigare planerats bostadsfastigheter - beror på att avkastningskravet för fastigheter i Kista ligger på samma nivå som avkastningskravet för centralt belägna bostadsfastigheter i Göteborg.

I årsredovisningen för 1997 angavs att koncernens fastighetsbestånd hade ett övervärde i förhållande till bokfört värde om 225 MSEK, varav Kistafastigheterna ingick med 65 MSEK. Köpeskillingen för dessa fastigheter överstiger med god marginal denna värdering.

Utöver en reavinst på 96 MSEK beräknas driftnettot efter viss nyuthyrning öka med 3 MSEK, finansnettot förbättras med minst 5 MSEK och skuldbelastningen minska med 55 MSEK. Det synliga egna kapitalet ökar från 610 MSEK till 706 MSEK, vilket motsvarar 13,35 kr per aktie exklusive övervärden. Soliditeten exklusive övervärden ökar från 15,0 % till 17,3 %.

Ytterligare strukturaffärer är planerade under innevarande år.

RESULTATPROGNOS

Resultatet för 1998 inklusive reavinster och efter avskrivningar på ca 32 MSEK beräknas bli ca 80 MSEK.

Stockholm den 9 november 1998

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Ytterligare upplysningar lämnas av
Sven-Olof Johansson
tel 08-402 34 65 (direkt) eller 402 34 60 (växel)

Denna delårsrapport har ej granskats av företagets revisor.

Företaget har ej tidigare lämnat delårsrapport på kvartalsbasis, vilket gör att jämförande siffror för 1997 saknas.

Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK	1998	1998	1997
	1/1 - 30/9	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	290,0	194,1	389,9
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-66,2	-43,5	-80,8
Reparation och underhåll	-17,6	-12,5	-31,6
Fastighetsskatt	-13,5	-9,1	-18,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,7	-3,8	-6,2
Driftnetto	187,0	125,2	253,1
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-23,6	-15,7	-31,5
Bruttoresultat	163,4	109,5	221,6
Administration och marknadsföring	-21,5	-15,0	-25,3
<i>Jämförelsestörande poster</i>			
Försäljning av fastigheter och andelar netto	9,1	2,3	19,2
Rörelseresultat	151,0	96,8	215,5
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	0,8	0,6	1,0
Ränteintäkter	0,3	0,2	1,1
Räntebidrag	5,5	3,7	11,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-170,9	-111,2	-233,5
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-13,3	-9,9	-4,0

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	1998	1998	1997
	1998-09-30	1998-09-30	1997-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	3953,2	3967,2	3967,9
Maskiner och inventarier	3,9	3,9	3,8
Finansiella anläggningstillgångar	32,8	32,8	38,7
Kortfristiga fordringar	31,9	31,9	41,5
Kassa och bank	51,0	51,0	32,7
Summa tillgångar	4072,8	4086,8	4084,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not 1		
Bundet eget kapital	623,3	623,3	710,0
Fritt eget kapital	-13,3	82,7	-84,4
Avsättningar	2,2	2,2	2,2
Skulder till kreditinstitut	3134,4	3067,4	3172,1
Övriga långfristiga skulder	54,0	64,0	74,1
Kortfristiga skulder	272,2	247,2	210,6
Summa eget kapital och skulder	4072,8	4086,8	4084,6

Nyckeltal

Soliditet %	15,0	17,3	15,3
Belåningsgrad %	79	77	80
Räntetäckningsgrad, ggr	1,01	1,01	1,00
Direktavkastning %	6,3	6,3	6,4
Kassaflöde MSEK	1,2	1,2	15,0

NOT 1 EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
IB -98	423,3	286,7	-84,4	0,0	625,6
Täckande av balanserad förlust		-84,4	84,4		0,0
Fondemission	105,8	-105,8			0,0
Valutaomräkning		-2,3			-2,3
Årets resultat				-13,3	-13,3
Summa	529,1	94,2	0,0	-13,3	610,0