

FASTIGHETSPARTNER

Fastighetspartner NF AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 1999.

RESULTAT

Fastighetspartner redovisar ett rörelseresultat på 128,2 (151,0) MSEK. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till -6,1 (-13,3) MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 23,3 (23,6) MSEK.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 263,6 (290,0) MSEK. De i slutet på 1998 genomförda försäljningarna har inneburit att hyresintäkterna och driftnettot sjunkit samtidigt som skuldbördan reducerats och finansnettot förbättrats. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultatutveckling per kvartal	1999 kv 3	1999 kv 2	1999 kv 1	1998 kv 4	1998 kv 3
Hyresintäkter	87,2	88,8	87,6	95,1	95,9
Fastighetskostnader	-26,6	-31,1	-34,0	-30,1	-34,1
Driftnetto	60,6	57,7	53,6	65,0	61,8
Avskrivningar	-7,7	-8,2	-7,4	-4,7	-7,9
Administration & marknadsföring	-6,6	-7,6	-6,7	-8,6	-8,6
Rörelseresultat *)	46,3	41,9	39,5	51,7	47,4
Finansnetto	-44,1	-45,3	-44,9	-53,9	-57,6
Resultat efter finansiella poster *)	2,2	-3,4	-5,4	-2,2	-10,2
Nettoresultat från försäljningar mm	0,3	0,4	-0,2	93,4	6,8
Resultat före skatt	2,5	-3,0	-5,6	91,2	-3,4

*) Exkl. fastighetsförsäljningar mm

Ökningen av fastighetsbeståndets uthyrningsgrad har hittills gått långsammare än förväntat. Emellertid beräknas den positiva trenden de fyra senaste kvartalen i vad avser resultat efter finansiella poster, exkl. fastighetsförsäljningar m m ytterligare förstärkas framöver.

INVESTERINGAR

Under perioden har inga fastigheter förvärvats. Där- emot har två fastigheter sålts: En fastighet i Kalmar för 4,0 MSEK under första kvartalet och en i Drammen, Norge för 7,9 MNOK under andra. Försäljningarna påverkar periodens resultat positivt med 0,9 MSEK.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till c:a 25 MSEK av vilka 16 MSEK avser fastigheten Rånäs 1 i Lunda.

Bokfört värde 990101 (inkl pågående arbeten)	3657
+Förvärv	-
+Investeringar i befintliga fastigheter	25
-Försäljningar	-11
+/-Omräkningsdifferens NOK	-3
-Avskrivningar enligt plan	-23
Bokfört värde 990930 (inkl pågående arbeten)	3645

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 33,7 (51,0) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2.829 (3.186) MSEK. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut, exkl. checkräkning, 2.782,6 MSEK var per 99-09-30 5,9 %.

LÅNESTRUKTUR (1999-09-30)

Löptid	Volym (MSEK)	Andel (%)	Medelränta (%)
1999	1444	52	5,1
2000	694	25	6,7
2001	115	4	8,3
2002	284	10	7,1
2003	231	8	6,1
2004	14	1	9,1
2005	1	-	5,8
Totalt	2783	100	5,9

ÅTERBÄRING FRÅN SPP

Företagen inom Fastighetspartnerkoncernen har erhållit besked från SPP om återbäring av pensions-premier med ett bruttobelopp om c:a 8 MSEK. Efter- som det råder stor oklarhet om hur, när och i vilken omfattning denna återbäring kan komma företaget tillgodo, har Fastighetspartner valt att inte redovisa något belopp i vare sig resultat eller balansräkning.

SKATTEFRÅGOR

Som informerades om i rapporten den 30/6 föreligger en tvist med skattemyndigheten om en tillkommande skatt om 8,2 MSEK. Företaget har ej funnit skäl att ändra uppfattning om skattepliktig inkomst och därför ej reserverat för det tvistiga beloppet.

Fastighetspartner avser att tillämpa Redovisnings- rådets rekommendation RR9 angående redovisning av inkomstskatt vid bokslutet för år 1999.

RESULTATPROGNOS

Resultatet för 1999 kommer att uppgå till minst 30 MSEK efter beräknade avskrivningar på c:a 28 MSEK.

Stockholm den 2 november 1999

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK	1999	1998	1998
	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	263,6	290,0	385,1
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-52,6	-66,2	-86,9
Reparation och underhåll	-22,4	-17,6	-23,2
Fastighetsskatt	-12,1	-13,5	-16,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,6	-5,7	-6,6
Driftnetto	171,9	187,0	252,0
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-23,3	-23,6	-28,3
Bruttoresultat	148,6	163,4	223,7
Administration och marknadsföring	-20,9	-21,5	-30,1
Försäljning av fastigheter och andelar netto	1,0	9,1	102,1
Nedskrivningar	-0,5	0,0	-1,9
Rörelseresultat	128,2	151,0	293,8
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från andelar	0,7	0,8	1,1
Ränteintäkter	2,4	0,3	1,2
Räntebidrag	2,2	5,5	6,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-139,6	-170,9	-227,1
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-6,1	-13,3	75,6

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	1999	1998	1998
	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	3645,4	3953,2	3657,4
Maskiner och inventarier	2,7	3,9	3,5
Finansiella anläggningstillgångar	32,7	32,8	32,0
Kortfristiga fordringar	27,2	31,9	278,6
Kassa och bank	33,7	51,0	21,9
Summa tillgångar	3741,7	4072,8	3993,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	624,6	623,3	625,8
Fritt eget kapital	72,3	-13,3	78,4
Avsättningar	1,1	2,2	1,1
Skulder till kreditinstitut	2793,7	3134,4	2800,0
Övriga långfristiga skulder	47,1	54,0	71,2
Kortfristiga skulder	202,9	272,2	416,9
Summa eget kapital och skulder	3741,7	4072,8	3993,4

Koncernens finansieringsanalys

Belopp i MSEK	1999	1998
	1/1-30/9	1/1-31/12
Rörelseresultat	128,2	293,8
Justeringsposter	23,7	-70,8
Summa	151,9	223,0
Finansnetto	-135,0	-216,5
Summa	16,9	6,5
Förändring i rörelsekapital	37,4	-30,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54,3	-24,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10,2	381,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31,1	-368,5
Justering för omräkningsdifferens	-1,2	0,2
Förändring av kassa och bank	11,8	-10,8

Nyckeltal

3(3)

Finansiella nyckeltal

	1999	1998	1998
	1999-09-30	1998-09-30	1998-12-31
Soliditet %	18,6	15,0	17,6
Belåningsgrad %	76	79	76
Räntetäckningsgrad, ggr	1,12	1,02	1,01
Synligt eget kapital per aktie, kr	13,2	11,5	13,3
Antal aktier vid periodens slut, st	52.911.212	52.911.212	52.911.212

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	1999	1998	1998
	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hyresvärde, kr/kvm	715	716	715
Uthyrningsgrad %	89,6	90,4	90,7
Fastighetskostnader, kr/kvm	219	230	215
Driftsöverskott, kr/kvm	410	417	445
Bokfört värde, kr/kvm	6517	6628	6447
Uthyrningsbar yta kvm	559.318	596.473	566.653

Fastighetsbeståndet

Belopp i MSEK

Fördelning per region

Region	Hyres- intäkter	Driftnetto	Yta (tkvm)	Bokfört värde IB	Direkt- avkastning %	Vakans %		
						Kvartal 1	Kvartal 2	Kvartal 3
Gävleborg	54,2	38,7	125	749,2	6,9	1,6	0,5	1,1
Syd	12,7	7,4	25	183,5	5,4	13,5	10,2	10,4
Väst	68,2	39,7	145	910,6	5,8	11,4	14,6	13,6
Öst	15,0	10,5	31	200,0	7,0	12,7	10,0	14,8
Stockholm	93	60,4	203	1346,7	6,0	17,3	14,5	11,8
Norge	21,4	15,2	31	267,4	7,6	-	-	-
Internhyra	-0,9							
Summa	263,6	171,9	560	3657,4	6,3	11,1	10,4	9,7