

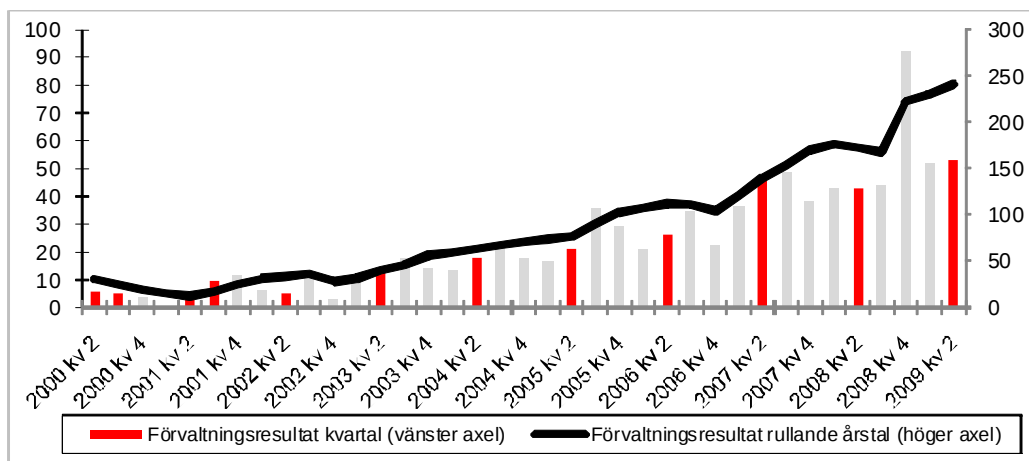


FastPartner

Pressmeddelande 27 augusti 2009

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2009

- Hyresintäkterna ökade till 207,1 (206,6) MSEK
- Förvaltningsresultatet ökade med 22,5% till 104,7 (85,5) MSEK, per aktie 2,06 (1,68) kr. Detta är det bästa förvaltningsresultat FastPartner rapporterat för motsvarande period någonsin
- Resultat före skatt och värdeförändringar på fastigheter ökade med 54,5% till 114,8 (74,3) MSEK
- Resultat efter skatt minskade till -48,8 (8,6) MSEK p.g.a. bortskrivning av uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009. Posten är ej kassaflödespåverkande
- Hela fastighetsbeståndet externt värderat hos DTZ Sweden AB



Fakta om FastPartner

Fastpartner är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vårt fastighetsbestånd är fokuserat på kommersiella fastigheter i Stockholm och Gävle. Lokalerna är i första hand anpassade för verksamhet inom kontor, forskning, produktion och lager.

Genom att aktivt förvalta våra egna fastigheter skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar anpassade efter deras behov.

Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information, och entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

Koncernens mål

- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 250 MSEK vid slutet av 2009.
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15%.
- Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 65%.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till 2,0.
- Soliditeten ska uppgå till minst 25%.

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

Perioden i korthet

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 104,7 (85,5) MSEK .

Koncernens resultat före skatt uppgår till 58,6 (12,0) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgår till -56,2 (-62,3) MSEK. Orealiserad värdeförändring i FastPartners innehav i LinkMed, LinkTech och Sagax uppgår till 7,1 (-8,0) MSEK. Marknadsvärdering av koncernens räntederivat ger en effekt på resultatet om -0,6 (0,0) MSEK. Denna kostnad ingår ej i de finansiella posterna i förvaltningsresultatet.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår till 4 236,5 (4 192,6) MSEK varav fastigheter under uppförande uppgår till 456,6 (521,4) MSEK.

Intäkter, kostnader och resultat

FÖRVALTNINGSRESULTATET, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 104,7 (85,5) MSEK eller 2,06 (1,68) kr/aktie. Nedan visas resultatet i fastighetsrörelsen för de fem senaste kvartalen.

Fastighetsrörelsen

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2009 kvartal 2	2009 kvartal 1	2008 kvartal 4	2008 kvartal 3	2008 kvartal 2
Hysesintäkter mm	102,7	104,4	175,2*	106,4	105,1
Fastighetskostnader	-35,2	- 37,9	- 47,1	- 28,9	- 32,2
Driftnetto	67,5	66,5	128,1	77,5	72,9
Överskottsgrad %	65,7	63,7	73,1	72,8	69,3
Central administration	-3,4	- 4,5	- 4,3	- 3,5	- 3,9
Finansiella poster	-11,9	- 11,5	- 29,8	- 29,7	- 26,7
Andel i intresseföretags resultat	1,0	1,0	- 2,0	0,0	0,4
Förvaltningsresultat	53,2	51,5	92,0	44,3	42,7
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-39,4	- 13,2	- 104,3	- 115,7	- 32,3
Resultat efter finansiella poster	13,8	38,3	- 12,3	71,4	10,4

* Hysesintäkterna för fjärde kvartalet 2008 inkluderar engångsersättning om 67,8 MSEK.

Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget FastProp Holding AB:s resultat.

HYRESINTÅKTERNA uppgick under perioden till 207,1 (206,6) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period förra året på 0,5 MSEK.

HYRESMARKNADEN för den typ av lokaler som FastPartner innehar bedöms relativt stabil och intresse finns för företagets lokaler. Nyteckning och förlängning av befintliga kontrakt sker löpande på en mer stabil grund än under slutet av förra året och inledningen av 2009. De intressenter som finns på större uthyrningar avvaktar lite under rådande konjunkturläge, men de har en positiv grundsyn av sin verksamhet. FastPartner ser med tillförsikt fram emot kommande perioder.

DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADEN uppgick den 30 juni 2009 till 91,3 (92,5)%.

FASTIGHETSKOSTNADERNA uppgår för perioden till 73,1 (66,9) MSEK. Detta innebär en ökning jämfört med samma period föregående år på 6,2 MSEK eller 9,3%. Denna ökning förklaras bl a av en inledningsvis rätt så kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd. Dessutom har FastPartner tagit över driftsansvaret för två fastigheter jämfört med föregående period.

Finansiella poster

Periodens finansiella poster i koncernen uppgick till -16,9 (- 59,3) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter bland annat avseende reversfordringar, samt värdeförändringar i finansiella investeringar.

Koncernens räntekostnader uppgick till -35,9 (- 64,4) MSEK. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnader som belastar övrig finansiell verksamhet under perioden uppgår till -3,3 (-4,5) MSEK.

I de finansiella posterna ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -0,6 (0,0) MSEK för perioden.

Koncernens finansiella intäkter under perioden uppgår till 12,9 (11,8) MSEK. De finansiella intäkterna består till 7,1 (7,8) MSEK av ränteintäkter avseende reversfordringar.

Inom koncernens övriga finansiella verksamhet uppgår realiserade omvärderingar i finansiella investeringar till 6,5 (-8,4) MSEK varav värdeförändring av innehavet i LinkMed uppgår till 5,8 (-8,4) MSEK. Investeringen i LinkMed redovisas till 50,8 (27,9) MSEK per den 30 juni 2009. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår vid periodens slut till 103,9 (78,4) MSEK.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms även korta placeringar på börsen. Dessa innehav klassificeras från detta räkenskapsår som kortfristig placering jämfört med likvida medel föregående år. För att få jämförbarhet har dessa belopp ändrats avseende 2008 års siffror. Vid periodens slut uppgick kvarvarande innehav till 23,8 (24,2) MSEK och bestod av placeringar i Sagax. Realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar uppgick för perioden till 0,2 (0,3) MSEK medan realiserade värdeförändringar i kortfristiga placeringar uppgick för perioden till -0,2 (0,0) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -107,4 (-3,4) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt till möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna samt underskottsavdrag. Detta innebär att merparten av skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas ej den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 angående meddelande om kommande ändringar i rätten till avdrag i inkomstslaget näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag, har redovisad uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK hänförlig till

beräknade kapitalförluster på handelsbolagsandelar bortskrivits per 2009-06-30 och har således påverkat periodens resultat negativt. Beslutet innebär att kapitalförluster på andelar i svenska handelsbolag bara får dras av mot kapitalvinster på sådana andelar. Rätten till avdrag har således begränsats. Bortskrivningen av den uppskjutna skattefordran är ej kassaflödespåverkande.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 29,8 (34,1) %. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 42,2 (57,9) MSEK.

Lånestruktur

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 30 juni 2009 till 2 829,8 (2 774,6) MSEK.

Sedan den 1 april 2008 äger FastPartner AB samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB, och har i anslutning till detta tecknat en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK. Per 30 juni 2009 är denna finansiering utnyttjad till ett belopp om 256,8 (191,8) MSEK. Denna finansiering löper ut år 2012.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 899,7 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 344,5 MSEK som förfaller under 2009 och därför är klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2009. Per den 1 juli 2009 har FastPartner omsatt dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 juni 2009.

Lånestruktur per 2009-06-30

	Låneavtal (MSEK)	Varav utnyttjat per 30 juni 2009 (MSEK)	Outnyttjat låneavtal per 30 juni 2009 (MSEK)	Låneavtalets löptid
	344,5	344,5	0,0	2009
	1 855,2	1 766,2	89,0	2011
	1 700,0	719,1	980,9	2012
Totalt	3 899,7	2 829,8	1 069,9	-

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 2 829,8 (2 723,8) MSEK var per 30 juni 2009 2,1 (5,0) %. Omläggningen av kortfristiga lån om 344,5 MSEK per den 1 juli 2009 till ett långfristigt lån har medfört att medelräntan sjunkit något.

FastPartner arbetar aktivt med bolagets finansiering och försöker på ett optimalt sätt anpassa finansstrategin till varje förändring i kreditmarknaden. Det är FastPartners bedömning att konjunkturåterhämtningen kommer att vara mycket måttlig, vilket innebär att vi får behålla låga styrräntor under överskådlig tid, vilket medfört att bolaget fortsätter att i huvudsak finansiera sig på korta löptider med STIBOR 30 dagar som bas.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 96,5 (127,6) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgår till 146,5 (121,7) MSEK. Förändringen i rörelsekapitalet är påverkad av att engångsersättningen om 67,8 MSEK fakturerades i december 2008, medan betalning erhöles under första kvartalet 2009.

Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till -2,5 (-40,2) MSEK och förklaras främst av investeringar i fastighetsbeståndet, amorteringar på lån samt erhållen betalning av ovannämnda engångsersättning.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 84 (83) fastigheter, varav 67 finns i Stockholm. I region Gävleborg äger FastPartner nio fastigheter och i region Väst åtta fastigheter. FastPartner äger dessutom elva fastigheter till 50 % i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 482 995 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 341 800 kvadratmeter, Gävleborg 118 796 kvadratmeter och Väst 22 399 kvadratmeter. De delägda fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 78 075 kvadratmeter i Gävleborg.

Det totala fastighetsbeståndet består till 64% av produktion och lager, 23% av kontor, 8% av butiker samt 5% bostäder och hotell.

Fastigheten Krejaren 2, i region Stockholm och fastigheten Andersberg 14:32 är projektfastigheter och har i dagsläget ingen uthyrningsbar area.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under andra kvartalet har FastPartner förvärvat fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle för 3,2 MSEK. På fastigheten uppförs en logistikanläggning till Panaxia som har tecknat hyreskontrakt för hela fastigheten.

Under första kvartalet har FastPartner avyttrat del av fastigheten Högsbo 2:3 i Göteborg. Avyttringen skedde i bolagsform och genererade en positiv resultatpåverkan om 3,6 MSEK.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Kvartalsvis värdering av FastPartners hela fastighetsbestånd har gjorts per 30 juni 2009 av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB.

Värderingsföretagets 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 värderingsföretaget också 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 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. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett avkastningskrav om 8,1% på verkligt kassaflöde.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2009 till 4 236,5 (4 192,6) MSEK och grundar sig på DTZs värdering av hela fastighetsbeståndet.

Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -56,2 (-62,3) MSEK. FastPartner har sedan första kvartalet 2008 skrivit ner sina fastigheter med ca 340 MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande MSEK	4 192,6
+ Förvärv av nya fastigheter	3,2
+ Investeringar	98,0
– Försäljningar	-1,1
+/- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-56,2
Bokfört värde per 090630 inkl fastigheter under uppförande	4 236,5

FASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE / PROJEKTFASTIGHETER

Den 30 juni 2009 uppgick fastigheter under uppförande, tillsammans med övriga pågående projekt i koncernen, till 622,7 (521,4) MSEK. Av de totala projekten uppgår projektfastigheten Krejaren vid Östermalmstorg till 445,0 (371,8) MSEK och projektfastigheten Andersberg 14:32 i Gävle till 11,6 (0) MSEK. Resterande projekt om 166,1 MSEK omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena, där förvaltningsområde Västberga uppgår till ca 124 MSEK. I FastPartners förvaltningsområde Lunda/Spånga pågår vid periodens slut projekt om cirka 29 MSEK. I Gävle pågår bland annat en tillbyggnad i fastigheten Sätra 64:5 som inrymmer en skola. De större investeringarna i Västberga, Spånga/Lunda och fastigheten Sätra 64:5 i Gävle är nu inne i färdigställandefasen och hyresgästerna har tillträtt merparten av lokalerna. Under perioden inleddes ombyggnad för Byggmax i fastigheten Riksby 1:13 i Bromma. Byggmax öppnar sin butik i början av juli 2009.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgår under perioden till 98,0 (134,0) MSEK. Av detta utgör 66,9 MSEK byggnationen av den nya fastigheten vid Krejaren, Östermalmstorg i Stockholm. Av resterande nedlagda belopp utgör investeringar för hyresgästerna i Västberga 22,6 MSEK. Övriga investeringar under perioden avser bland annat ombyggnation för flera hyresgästers räkning i Lunda/Spånga samt ombyggnad av en fastighet i region Väst till en bilhall.

PROJEKTFASTIGHETERNA KREJAREN 2 OCH ANDERSBERG 14:32

I Krejaren 2 vid Östermalmstorg har stommen uppförts i raskt tempo och färdigställts under sommaren. Stomkompletteringar och fasader är påbörjade. Inredningen kommer att påbörjas under hösten och under första kvartalet 2010 kommer Ähléns att flytta in i samtliga handelsytor. Öppningen av varuhuset kommer att ske i mars 2010. Fastigheten kommer att certifieras enligt Green Building, vilket innebär en miljövänlig byggnad med låg energiförbrukning. Energiförbrukningen är minst 25% lägre än de svenska kraven. I kontorslokalerna pågår uthyrningar och försäljningen av bostäderna är påbörjade. Intresset för både kontor och bostäder är stort. Fastigheten kommer att delas i två fastigheter, en kommersiell del och en bostadsdel som kommer att ägas av en bostadsrättsförening.

I fastigheten Andersberg 14:32 uppför FastPartner ett logistikcentrum åt Panaxia. Fastigheten ligger i Ersbo i Gävle direkt intill E4:an i bästa logistikläge. Byggnaden kommer att omfatta 2 700 m² och fastigheten är på totalt 21 000 m². Panaxia är sedan tidigare hyresgäst i fastigheten Riksby 1:13 i Bromma. Inflyttning kommer att ske under januari 2010.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2008.

Som FastPartner förutspådde i Q1 rapporten har reporäntan fortsatt att sjunka och nu nått en nivå på 25 punkter, vilket är en historiskt låg nivå. Konjunkturåterhämtningen kommer dock att vara mycket långsam, varför risken för räntehöjningar bedöms som låg. FastPartner arbetar i huvudsak med korta bindningstider i kreditportföljen, vilket gör att förändringar av reporäntan får genomslag i räntekostnaderna inom loppet av ett kvartal. Huvudrisken är dock inte reporäntans förändring utan den återigen, genom finanskrisen, upphörande konkurrensen på bankmarknaden, där bankerna kompenserar sina kreditförluster genom våldsamma höjningar av sina räntemarginaler. Exakt samma sak som inträffade under förra bankkrisen i början av 1990-talet. Den minskade utlåningen från bankmarknaden har även medfört en helt avstannande transaktionsmarknad.

Hyresmarknaden påverkas av nedgången i ekonomin där beslutsprocesserna vid nyuthyrning har blivit längre. Det är dock vår bedömning och känsla att konjunkturen har bottnat och en viss återhämtning kan ses i USA, vilket har stor betydelse för många av våra hyresgäster som är relativt exportberoende. Vi fortsätter dock att arbeta nära våra hyresgäster för att hitta bra lösningar på de problem som kan dyka upp.

Transaktioner med närstående

Under perioden har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartner- koncernen

genomförts till marknadsmässiga villkor.

Medarbetare

Koncernen hade den 30 juni 31 (29) anställda, varav 11 (11) kvinnor. Av samtliga anställda är 30 (28) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 128,9 (109,6) MSEK och resultatet före skatt till 84,6 (39,6) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 30 juni 2009 uppgick likvida medel till 25,2 (1,1) MSEK.

Aktien

FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006, då OMXs nordiska börs öppnades, är aktien noterad på Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 juni 2009 äger 75,4 %. Kursutvecklingen samt handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp av aktier

Under perioden har inga aktier återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 2 943 212 aktier, vilket motsvarar 5,5% av totalt antal utgivna aktier.

Totalt antal utestående aktier uppgår till 50 768 000 vid periodens utgång.

Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 "Rörelsesegment". Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit någon förändring i koncernens rapporterbara segment. Från och med den 1 januari 2009 har även IAS 1 "utformning av finansiella rapporter" uppdaterats. För FastPartners del har denna uppdatering inte inneburit någon förändring och namnen på de finansiella rapporterna har heller inte ändrats. Dock har rapport över totalresultatet tillkommit i jämförelse med tidigare. IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009 vilket innebär att FastPartner aktiverar lånekostnader för samtliga pågående projekt som tar betydande tid i anspråk att färdigställa och vilka påbörjats efter 1 januari 2009. En uppdatering har också skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter. Denna förändring innebär att även projektfastigheter numera värderas till verkligt värde. I övrigt tillämpar koncernen samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.1 "Redovisning för juridiska personer" samt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 augusti 2009

Peter Lönquist
Styrelseordförande

Peter Carlsson
Styrelseledamot

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Christopher Johansson
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 27 augusti 2009 kl 12.00.

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

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Kalendarium

Delårsrapport per 30 september 2009	22 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	25 februari 2010
Årsredovisning 2009	Mars 2010
Delårsrapport per 31 mars 2010	April 2010
Årsstämma 2010	April 2010

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2009	2008	2009	2008	2008
Belopp i MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hyesintäkter	102,7	105,1	207,1	206,6	488,2
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-14,3	-13,8	-36,6	-32,3	-62,1
Reparation och underhåll	-9,5	-8,0	-13,9	-13,0	-37,2
Fastighetsskatt	-2,9	-3,0	-5,9	-6,2	-12,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,5	-3,6	-6,8	-6,7	-13,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,0	-3,8	-9,9	-8,7	-17,7
Driftnetto	67,5	72,9	134,0	139,7	345,3
Central administration	-3,4	-3,9	-7,9	-7,5	-15,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-39,4	-32,3	-56,2	-62,3	-282,3
Realiserade värdeförändring på fastigheter	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0
Andel i intresseföretags resultat	1,0	0,4	2,0	1,4	-0,6
Resultat före finansiella poster	25,7	37,1	75,5	71,3	47,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	8,4	5,8	12,9	11,8	25,0
Finansiella kostnader	-17,9	-33,3	-35,9	-64,4	-130,0
Värdeförändring finansiella instrument	-1,6	-16,8	6,1	-6,7	-50,0
Resultat före skatt	14,6	-7,2	58,6	12,0	-107,8
Skatt	-101,0	2,0	-107,4	-3,4	30,7
Periodens resultat	-86,4	-5,2	-48,8	8,6	-77,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-86,4	-5,2	-48,8	8,6	-77,1

Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Resultat/aktie kr	-1,70	-0,10	-0,96	0,17	-1,52
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 778 250	50 768 000	50 806 554	50 773 125

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

Koncernens balansräkning i sammandrag	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 779,9	3 703,2	3 671,2
Fastigheter under uppförande	456,6	566,9	521,4
Maskiner och inventarier	2,1	2,1	2,2
Summa materiella anläggningstillgångar	4 238,6	4 272,2	4 194,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	340,9	339,4	311,9
Summa anläggningstillgångar	4 579,5	4 611,6	4 506,7
Kortfristiga fordringar	91,0	95,4	170,7
Kortfristiga placeringar	23,8	58,2	24,2
Likvida medel	1,8	0,0	4,3
Summa omsättningstillgångar	116,6	153,6	199,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 696,1	4 765,2	4 705,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat	768,5	991,8	906,1
Summa eget kapital	1 400,3	1 623,6	1 537,9
Uppskjuten skatteskuld	322,9	226,4	210,1
Skulder till kreditinstitut	2 485,3	2 723,8	2 017,6
Övriga långfristiga skulder	3,3	3,6	3,3
Summa långfristiga skulder	2 811,5	2 953,8	2 231,0
Skulder till kreditinstitut	344,5	6,0	757,0
Övriga kortfristiga skulder	59,8	110,9	98,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80,0	70,9	81,5
Summa kortfristiga skulder	484,3	187,8	937,0
Summa skulder	3 295,8	3 141,6	3 168,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 696,1	4 765,2	4 705,9

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2009	2008	2009	2008	2008
Belopp i MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>					
Resultat före skatt	14,6	-7,2	58,6	12,0	-107,8
Justeringsposter	38,8	28,1	43,4	9,4	300,7
Betald/erhållen skatt	0,7	-	-5,5	-4,2	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	54,1	20,9	96,5	17,2	186,4
Förändring i rörelsekapital	-25,6	7,0	50,0	-5,9	-68,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28,5	27,9	146,5	11,3	118,2
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i fastigheter	-35,6	-348,9	-101,2	-388,9	-531,4
Försäljning av fastigheter	-	-	4,7	-	-
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-19,7	-0,5	-19,9	-0,5	-5,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	2,2	-	2,7	2,1	6,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53,1	-349,4	-113,7	-387,3	-529,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande och lösen av lån	71,5	197,0	55,2	255,0	307,7
Förändring av långfristiga fordringar	-0,9	48,0	-1,7	60,0	47,3
Utdelning	-88,8	-88,9	-88,8	-88,9	-88,9
Återköp av aktier	-	-0,6	-	-0,7	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18,2	155,5	-35,3	225,4	265,4
Periodens kassaflöde	-42,8	-166,0	-2,5	-150,6	-146,3
Likvida medel vid periodens ingång	44,6	166,0	4,3	150,6	150,6
Likvida medel vid periodens slut	1,8	0,0	1,8	0,0	4,3

Förändring i koncernens eget kapital	2009	2008	2009	2008	2008
Belopp i MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 575,5	1 718,3	1 537,9	1 704,6	1 704,6
Utdelning	-88,8	-88,9	-88,8	-88,9	-88,9
Återköp egna aktier	-	-0,6	-	-0,7	-0,7
Periodens totalresultat	-86,4	-5,2	-48,8	8,6	-77,1
Vid periodens slut	1 400,3	1 623,6	1 400,3	1 623,6	1 537,9

Finansiella nyckeltal	2009	2008	2009	2008	2008
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	247,8	172,4			221,8
Eget kapital/aktie, SEK	27,6	32,0	27,6	32,0	30,3
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	33,9	37,0	33,9	37,0	34,4
Avkastning på eget kapital % *	-23,2	-1,2	-6,6	1,1	-4,8
Avkastning på totalt kapital % *	2,8	2,2	4,0	3,4	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	2,3	4,0	2,3	2,7
Soliditet %	29,8	34,1	29,8	34,1	32,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2009	2008	2009	2008	2008
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	7,1	7,3	7,1	7,0	7,6
Överskottsgrad %	65,7	69,4	64,7	67,6	66,0
Ekonomisk uthyrningsgrad %	91,3	92,5	91,3	92,5	91,5
Hyresvärde, kr/kvm *	973,1	919,8	976,8	940,0	980,1
Fastighetskostnader, kr/kvm *	291,5	271,0	302,7	281,5	295,9
Driftsöverskott, kr/kvm *	596,9	579,9	589,1	588,0	601,0

Fastighetsbeståndet per 2009-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyres-värde MSEK
Stockholm	8	341,8	176,8	1 034,5	58,0	339,4	118,8	3 608,8	6,6%	200,8
Gävleborg	9	118,8	22,5	378,8	10,1	170,0	12,4	519,5	4,8%	26,6
Väst	67	22,4	7,8	696,4	5,0	446,4	2,8	108,2	5,2%	8,5
Summa	84	483,0	207,1	857,6	73,1	302,7	134,0	4 236,5	6,3%	235,9

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

** Bolaget befinner sig ej i skattesituation. Försäljning av fastigheter sker genom försäljning av andelar i dotterbolag och är skattefri.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag					
Belopp i MSEK	2009 1/4 - 30/6	2008 1/4 - 30/6	2009 1/1 - 30/6	2008 1/1 - 30/6	2008 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	63,7	55,2	128,9	109,6	220,1
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-8,9	-10,0	-22,0	-19,6	-36,1
Reparation och underhåll	-5,3	-3,3	-7,5	-4,9	-20,7
Fastighetsskatt	-1,9	-2,0	-3,9	-4,0	-7,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,6	-1,5	-3,1	-3,0	-5,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,6	-4,3	-9,5	-9,1	-15,0
Driftnetto	41,4	34,1	82,9	69,0	134,8
Central administration	-2,9	-3,4	-6,0	-7,1	-12,1
Resultat före finansiella poster	38,5	30,7	76,9	61,9	122,7
<i>Finansiella poster</i>					
Försäljning aktier och andelar	-0,2	-	-0,2	2,9	3,9
Övriga finansiella poster	-1,1	-26,0	7,9	-25,2	-88,5
Resultat före skatt	37,2	4,7	84,6	39,6	38,1
Skatt	-11,0	-1,1	-20,9	-10,4	-27,9
Resultat efter skatt	26,2	3,6	63,7	29,2	10,2
Moderbolagets balansräkning i sammandrag			2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
Belopp i MSEK					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Pågående arbeten			448,5	266,7	-
Maskiner och inventarier			1,6	1,4	1,6
Summa materiella anläggningstillgångar			450,1	268,1	1,6
Andelar i koncernföretag			1 819,0	1 751,1	1 817,0
Fordringar hos koncernföretag			2 652,5	581,6	2 556,4
Andra långfristiga fordringar			180,5	2 077,9	178,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar			144,5	170,1	119,0
Summa finansiella anläggningstillgångar			4 796,5	4 580,7	4 670,7
Summa anläggningstillgångar			5 246,6	4 848,8	4 672,3
Kortfristiga fordringar					
			8,0	146,0	150,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			17,2	-	18,4
Kortfristiga placeringar			23,8	58,2	24,2
Likvida medel			25,2	7,4	1,1
Summa omsättningstillgångar			74,2	211,6	194,2
SUMMA TILLGÅNGAR			5 320,8	5 060,4	4 866,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital och reserver					
			628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst			311,2	426,2	336,3
Summa eget kapital			940,0	1 055,0	965,1
Skulder till kreditinstitut					
			1 898,7	2 268,9	1 495,3
Skulder till koncernföretag			2 020,4	1 385,8	1 483,1
Övriga långfristiga skulder			3,7	2,8	4,1
Summa långfristiga skulder			3 922,8	3 657,5	2 982,5
Skulder till kreditinstitut					
			344,5	-	757,0
Övriga kortfristiga skulder			52,8	207,0	84,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			60,7	140,9	77,4
Summa kortfristiga skulder			458,0	347,9	918,9
Summa skulder			4 380,8	4 005,4	3 901,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			5 320,8	5 060,4	4 866,5

Redovisning av segment	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2009-06-30	2008-06-30	2009-06-30	2008-06-30	2009-06-30	2008-06-30	2009-06-30	2008-06-30	2009-06-30	2008-06-30	2009-06-30	2008-06-30
MSEK												
Hysesintäkter	176,8	154,9	22,5	45,0	7,8	6,7	207,1	206,6			207,1	206,6
Fastighetskostnader	-58,0	-54,0	-10,1	-8,5	-5,0	-4,4	-73,1	-66,9			-73,1	-66,9
Driftnetto	118,8	100,9	12,4	36,5	2,8	2,3	134,0	139,7			134,0	139,7
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-34,3	8,6	-19,1	-70,2	-2,8	-0,7	-56,2	-62,3			-56,2	-62,3
Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter							3,6				3,6	
Värdeförändringar finansiella tillgångar									6,1	-6,7	6,1	-6,7
Bruttoresultat	84,5	109,5	-6,7	-33,7	0,0	1,6	81,4	77,4	6,1	-6,7	87,5	70,7
Ofördelade poster												
Central administration									-7,9	-7,5	-7,9	-7,5
Andel i intresseföretags resultat							2,0	1,4			2,0	1,4
Finansiella intäkter							12,2	11,1	0,7	0,7	12,9	11,8
Finansiella kostnader							-30,9	-61,3	-5,0	-3,1	-35,9	-64,4
Skatt									-107,4	-3,4	-107,4	-3,4
Periodens totalresultat							64,7	28,6	-113,5	-20,0	-48,8	8,6
Förvaltningsfastigheter	3 163,8	3 104,4	507,9	478,0	108,2	120,8	3 779,9	3 703,2			3 779,9	3 703,2
Fastigheter under uppförande	445,0	475,6	11,6	90,5		0,8	456,6	566,9			456,6	566,9
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											340,9	339,4
Inventarier											2,1	2,1
Omsättningstillgångar											114,8	153,6
Likvida medel											1,8	0,0
Summa tillgångar	3 608,8	3 580,0	519,5	568,5	108,2	121,6	4 236,5	4 270,1			4 696,1	4 765,2
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 400,3	1 623,6
Långfristiga skulder											2 488,6	2 727,4
Avsättningar											322,9	228,4
Kortfristiga skulder											484,3	187,8
Summa eget kapital och skulder											4 696,1	4 765,2
Periodens investeringar	92,4	63,5	2,8	70,5	2,8	0,0	98,0	134,0			98,0	134,0
Försäljningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	0,0	-1,1	0,0			-1,1	0,0

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm, Gävleborg och Väst. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

Hysesintäkter, 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.

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 med återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

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 räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

BELÄNINGSGRAD, %: 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.

AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE: Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

RESULTAT PER AKTIE: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER: Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.

FastPartner AB (publ)

Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60
Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867
Säte: Stockholm
E-mail: info@fastpartner.se