

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 2001.

VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt i Stockholmsområdet. Göteborg och Gävle är andra prioriterade orter. Med undantag för 3 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 480 938 kvm. Andelen kommersiella fastigheter med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 75% av beståndet och resterande 25% utgörs av bostäder.

FastPartner bedriver också en riskkapitalrörelse. Totalt har FastPartner investerat 125 MSEK i 12 st icke fastighetsrelaterade företag, främst inom IT och life science med inriktning på biomedicin och bioteknik. Strategin för riskkapitalrörelsen är att i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen, investera i och utveckla företag inom IT och life science.

RESULTAT

FastPartner redovisar ett rörelseresultat på 29,3 (42,2) MSEK. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till -10,3 (-1,8) MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 6,7 (7,4) MSEK samt en realisationsförlust på 2,2 MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 81,9 (87,7) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultatutveckling per kvartal	2001 kv 1	2000 kv 4	2000 kv 3	2000 kv 2	2000 kv 1
Hyresintäkter	81,9	82,4	83,1	86,3	87,7
Fastighetskostnader	-40,0	-36,5	-30,4	-31,7	-36,2
Driftnetto	41,9	45,9	52,7	54,6	51,5
Avskrivningar	-6,7	-6,6	-7,4	-7,3	-7,4
Central administration	-3,7	-3,1	-3,2	-4,3	-3,0
Resultat vid försäljning mm	-2,2	13,1	7,8	7,1	0,1
Återbäring SPP				7,0	
Rörelseresultat	29,3	49,3	49,9	57,1	41,2
Finansiella poster	-37,4	-39,2	-44,4	-44,5	-44,0
Resultat efter finansiella poster	-8,1	10,1	5,5	12,6	-2,8

VAKANSER

Vakanserna har sedan årsskiftet inte förändrats utan ligger kvar på ca 10 %. I vakanserna ingår även tomställningar i projektfastigheter som påverkar vakansgraden med 1,5 %. Den höga vakansgraden får vidare ses mot bakgrund av att under år 2000 såldes fastigheter med låga vakanstal samtidigt som tomställningar i projektfastigheter förvärvades.

PROJEKTFASTIGHETER

Det pågående arbetet med projektfastigheterna utgör en viktig del av bolagets fastighetsförvaltning. De mest omfattande projektfastigheterna är forsknings-

anläggningen för Sandvik Coromant i Västberga, omvandlingen av Märsta Centrum intill Arlanda samt de till hälften ägda hotellprojekten "Folkarhuset" vid Östermalmstorg och Stallmästaregården vid Hagaparken båda i Stockholm. I årsredovisningen 2000 finns dessa projekt ingående beskrivna.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har inga fastigheter förvärvats.

De tre saneringsmogna fastigheterna, Södertull 19:2, 19:3 och 19:4, i Gävle har sålts för 10,5 MSEK med en reaförlust om 2,2 mkr. Dessa tre fastigheter förvärvades 1997 tillsammans med 18 andra fastigheter genom en nyemission.

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

(MSEK)	
Bokfört värde 010101 (inkl pågående arbeten)	3109,4
+Förvärv	0,0
+Investeringar i befintliga fastigheter	0,6
+Förändring pågående arbeten	2,1
-Försäljningar	-12,4
+/-Omräkningsdifferens NOK	9,5
-Avskrivningar enligt plan	-6,7
Bokfört värde 010331 (inkl pågående arbeten)	3102,5

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel, inkl outnyttjad checkkredit om 0,2 (0,2) MSEK uppgick vid periodens slut till 27,2 (30,3) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2502 (2526) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut 2383,2 MSEK var per 2001-03-31 6,1% (6,1%).

LÅNESTRUKTUR (2001-03-31)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2001	1481,6	62	5,9
2002	466,2	20	6,2
2003	247,8	10	6,1
2004	37,3	2	7,4
2005	47,7	2	6,6
>2005	102,6	4	6,9
Totalt	2383,2	100	6,1

RISKKAPITALRÖRELSEN

Inga försäljningar har ägt rum under perioden och då portföljbolagens intäkter inte konsolideras, redovisas inga intäkter i riskkapitalrörelsen. Däremot belastas verksamheten med 2,2 MSEK i räntekostnader.

	MSEK
Intäkter	0,0
Räntekostnader	-2,2
Resultat	-2,2

INVESTERINGAR

FastPartners har under perioden investerat totalt 8 MSEK i 6 av sina portföljbolag. Härutöver har beslutats om att förvärva 9 % av aktierna i Luthor Industries AB för 1,5 MSEK. Bolaget som har sin utgångspunkt från Högskolan i Jönköping, utvecklar och säljer datorbaserade informationssystem samt bedriver konsultverksamhet.

SKATTESITUATIONEN

På grund betydande underskottsavdrag betalas i princip ingen skatt hänförlig till årets resultat. Från och med år 2001 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Underskottsavdrag som finns i flera av koncernens bolag bedöms per 31 mars 2001 uppgå till 1405 MSEK. Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridiska person uppgår till 1335 MSEK. Om hänsyn tas övervärden i handels- och kommanditbolag om 426 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden överstiga den bokföringsmässiga med 909 MSEK.

Sammanlagt uppgår uppskjuten skattefordran till 28 % av 1405 MSEK och uppskjuten skatteskuld till 28 % av 909 MSEK, dvs en nettofordran om 138 MSEK. Då viss osäkerhet föreligger beträffande skattemyndighetens syn på avdragsrätten för delar av ovanstående underskottsavdrag, har uppskjuten skattefordran ej bokförts per 31 mars 2001.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har 88.000 egna aktier återköpts till en genomsnittskurs om 6,47 kr/aktie. Efter rapportperiodens slut har ytterligare 56.000 aktier återköpts till en genomsnittskurs om 6,75 kr/aktie.

KLARLÄGGANDE

Drygt halva FastPartners portfölj av riskkapitalinvesteringar köptes våren 2000 från moderföretaget Compactor Fastigheter AB, då ägt av Sven-Olof Johansson och närstående samt Posten AB. I efterhand har priset på de överlåtna aktieposterna kommenterats i media. FastPartner vill därför klarlägga hur försäljningen gick till och villkoren mellan FastPartner och Compactor.

I affären ingick aktier i sju bolag. Köpeskillingen 72 MSEK fastställdes efter att bolagets revisor Jan Bergman och Nils-Axel Frisk, tidigare finansdirektör i SPP, i ett skriftligt yttrande till FastPartners styrelse dragit slutsatsen att 72 MSEK var ett gynnsamt pris för FastPartners aktieägare. Bokfört värde i Compactor var 40 MSEK. Compactor investerade i dessa bolag under åren 1996 – 2000 och deltog aktivt under denna tid med bolagens uppbyggnad.

Betalning gjordes i form av en revers med en löptid på maximalt sju år och en fast ränta på 8 procent per år. Ingen amortering sker på reversen om inte någon av aktieposterna säljs. Om så sker ska halva köpeskillingen användas för amortering av reversskulden medan den andra halvan stannar i FastPartner.

Under förra året såldes aktieinnehavet i Svenska Stadshotell för 12 MSEK, vilket gav en reavinst på 2 MSEK. Halva köpeskillingen, 6 MSEK, användes för att amortera skulden till Compactor.

Två av bolagen som ingick i överlåtelsen arbetar med varumärkesuppbyggnad. Det är Svensk Vodka, noterat på NGM's väntelista och modehuset Alberto Biani. Båda bolagen har utvecklats väl. Alberto Biani gick med vinst förra året och Svensk Vodka har rapporterat en dubblad försäljning under inledningen av 2001.

Snowdrops säljer kosmetik via e-handel till konsumenter. Under förra året var avsikten att öka det egna kapitalet i bolaget men marknadens intresse för denna typ av investeringar försvann. Snowdrops tillväxt kommer av denna anledning att bli mycket försiktig inom överskådlig framtid.

Även Sygn Softwares emission till allmänheten fick dras tillbaka.

LinkTech investerar i företag som har sitt ursprung i miljön runt Linköpings Universitet och Tekniska Högskolan. Efter FastPartners aktieköp blev även Douglassfären en större aktieägare genom en nyemission med högre teckningskurs än vad FastPartner betalat för sina aktier.

LinkMed investerar i projekt inom life science med fokus på biomedicin och bioteknik. Även LinkMed har sprungit ur miljön runt universitet och högskolor.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens slut.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2001-2002

Ordinarie bolagsstämma	24 april 2001 kl. 16.00
Delårsrapport per 30/6-2001	23 augusti 2001
Delårsrapport per 30/9-2001	1 november 2001
Bokslutkommuniké för 2001	februari 2002

Stockholm den 24 april 2001

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

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

Koncernens resultaträkning	2001	2000	2000
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	81,9	87,7	339,5
Övriga intäkter		1,0	1,3
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-19,4	-19,0	-63,4
Reparation och underhåll	-11,1	-7,3	-31,6
Fastighetsskatt	-3,4	-3,8	-15,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,0	-1,8	-6,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,1	-4,3	-17,7
Driftnetto	41,9	52,5	206,0
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-6,7	-7,4	-28,7
Bruttoresultat	35,2	45,1	177,3
Central administration	-3,7	-3,0	-13,6
Försäljning av fastigheter och andelar netto	-2,2	0,1	31,1
Jämförelsestörande poster			6,0
Rörelseresultat	29,3	42,2	200,8
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i intresseföretag	0,2	0,3	1,0
Ränteintäkter	0,6	0,1	1,6
Räntebidrag	0,0	0,3	1,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-40,4	-44,7	-180,9
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-10,3	-1,8	23,6

Koncernens balansräkning			
Belopp i MSEK			
	2001-03-31	2000-03-31	2000-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	3102,5	3504,7	3109,4
Maskiner och inventarier	1,7	2,2	1,7
Finansiella anläggningstillgångar	167,1	39,3	162,3
Kortfristiga fordringar	44,6	26,8	149,4
Kassa och bank	27,0	33,4	30,1
Summa tillgångar	3342,9	3606,4	3452,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	630,7	622,0	625,4
Fritt eget kapital	78,4	60,2	90,7
Avsättningar	6,2	1,1	6,2
Skulder till kreditinstitut	2383,2	2686,2	2404,3
Övriga långfristiga skulder	101,3	40,3	107,7
Kortfristiga skulder	143,1	196,6	218,6
Summa eget kapital och skulder	3342,9	3606,4	2452,9

Koncernens kassaflödesanalys			
Belopp i MSEK	2001	2000	2000
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Rörelseresultat	29,3	42,2	200,8
Justeringsposter	9,3	7,6	-1,3
Summa	38,6	49,8	199,5
Finansnetto	-39,8	-44,3	-178,2
Summa	-1,2	5,5	21,3
Förändring i rörelsekapital	29,3	19,6	-80,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28,1	25,1	-59,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6,9	-3,0	287,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28,1	-11,2	-219,6
Justeringsposter	3,8	0,3	-0,1
Förändring av kassa och bank	-3,1	11,2	7,9

Finansiella nyckeltal			
	2001	2000	2000
Soliditet %	21,2	18,9	20,7
Belåningsgrad %	76,8	76,6	77,0
Räntetäckningsgrad %	1,0	1,1	1,1
Synligt eget kapital/ aktie	13,21	12,89	13,33
Resultat/aktie	-0,19	-0,03	0,44

Fastighetsrelaterade nyckeltal			
	2001	2000)	2000
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1 - 31/12
Hyresvärde, kr/kvm	760	749	727
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	91,2	90,7	90,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	302	254	227
Driftsöverskott, kr/kvm	390	430	418
Bokfört värde, kr/kvm	6.511	6.690	6.430
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	473.233	501.689	483.580

*) Region öst har exkluderats i dessa jämförelsetal

Eget kapital per 010331					
	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	88,3	67,1	23,6	716,1
Resultatdisposition *)		1,4	22,2	-23,6	0,0
Omräkning Norge		3,9			3,9
Återköp egna aktier			-0,6		-0,6
Periodens resultat				-10,3	-10,3
Vid periodens slut	537,1	93,6	88,7	-10,3	709,1

*) Beslut härom att fattas på bolagsstämman

FastPartner AB (publ)	<i>Besöksadress</i>	<i>Telefon</i>	<i>Org nr</i>
Box 314	Drottninggatan 33,3 tr	08-402 34 60	556230-7867
	<i>E-mail</i>	<i>Fax</i>	<i>Säte</i>
101 26 STOCKHOLM	info@fastighetspartner.se	08-402 34 90	Stockholm