

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge rapport för delårsperioden 1 januari – 30 september 2001.

KONCERNENS RESULTAT

FastPartner redovisar för delårsperioden ett rörelseresultat på 118,0 (151,5) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick för delårsperioden till 0,8 (15,5) MSEK efter nedskrivningar i riskkapitalrörelsen om 8,3 (0) MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 21,9 (22,1) MSEK samt realisationsvinster på 24,2 (17,0) MSEK.

FASTIGHETSRÖRELSEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration till Stockholmsområdet. Andra prioriterade orter är Göteborg och Gävle. Med undantag för 3 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 473.079 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 77 % av beståndet och resterande 23% utgörs av bostäder.

Hyresintäkterna för delårsperioden uppgick till 238,1 (257,1) MSEK. I jämförbart bestånd, dvs med hänsyn till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 11,6 MSEK. Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd ökat med 11,2 MSEK. Detta beror främst på höjda prisnivåer för värme, el och v/a, men även på högre kostnader för reparation och underhåll. T.ex har 4,5 MSEK använts för att höja attraktionsgraden i området Bergsjön utanför Göteborg. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Resultatutveckling per kvartal	2001 kv 3	2001 kv 2	2001 kv 1	2000 kv 4	2000 kv 3
Hyresintäkter mm	77,6	79,0	81,9	82,4	83,1
Fastighetskostnader	-28,3	-35,5	-40,0	-36,5	-30,4
Driftnetto	49,3	43,5	41,9	45,9	52,7
Avskrivningar	-7,3	-7,9	-6,7	-6,6	-7,4
Central administration	-3,0	-4,0	-3,7	-3,1	-3,2
Resultat vid försäljning mm	0,0	26,4	-2,2	13,1	7,8
Rörelseresultat	39,0	58,0	29,3	49,3	49,9
Finansiella poster	-36,5	-36,2	-37,4	-39,2	-44,4
Resultat efter finansiella poster	2,5	21,8	-8,1	10,1	5,5

VAKANSER

Vakansgraden var under delårsperioden 9,1% (9,8%). I vakanserna ingår även tomställningar i projekt-fastigheter som påverkar vakansgraden med c:a 1,5 %.

PROJEKTFASTIGHETER

Den i föregående delårsrapport omnämnda uthyrningen till Sandvik på 12.000 kvm med ett nuvärde på de framtida hyresbetalningarna om 280 MSEK, har under rapportperioden (3:e kvartalet) initierat nya hyresförhandlingar mellan parterna avseende ytterligare c:a 20.000 kvm. Dessa förhandlingar beräknas slutföras under året.

Den hälftenägda Folkanfastigheten vid Östermalms-torg i Stockholm planeras att rivas och ersättas med en större hotellfastighet. Planändringsprocessen går som planerat och byggstart beräknas ske under 2002.

Det pågående arbetet med projektfastigheterna utgör en viktig del av bolagets fastighetsförvaltning. I års-redovisningen 2000 finns dessa projekt beskrivna.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har inga fastigheter förvärvats. Däremot har tre mindre fastigheter i Falköping sålts utan resultat effekt.

I juni månad köpte Bostadsrättsföreningen Jakten fastigheten Masthugget 6:19 i Göteborg för 142 MSEK (10 600 kr/kvm). Försäljningen gav en vinst på 26,5 MSEK. Under första kvartalet såldes tre fastigheter i Gävle för 10,5 MSEK med en förlust om 2,2 MSEK. Ovanstående köpeskillningar överstiger den interna avkastningsvärderingen i årsredovisningen 2000 med 25 MSEK.

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	1,7
+Förändring pågående arbeten	8,6
-Försäljningar	-131,2
+/-Omräkning Norge	19,8
-Avskrivningar enligt plan	-21,9
Bokfört värde 010930 (inkl pågående arbeten)	2986,4

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel, inkl outnyttjad checkkredit om 1,2 (0,2) MSEK uppgick vid periodens slut till 24,4 (30,3) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2367 (2526) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut 2267,4 MSEK var per 2001-09-30 6,4% (6,1%).

LÄNESTRUKTUR (2001-09-30)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2001	1320,5	58	6,5
2002	490,7	22	6,1
2003	250,7	11	6,1
2004	37,0	2	7,4
2005	66,1	3	6,3
>2005	102,4	5	6,9
Totalt	2267,4	100	6,4

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartner bedriver också en riskkapitalrörelse. Totalt har FastPartner investerat 129 MSEK i 13 st icke fastighetsrelaterade företag. 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.

Av riskkapitalrörelsens investering om totalt 129 MSEK utgör 51 MSEK investeringar inom IT och telekomsektorn. Marknaden för IT och telekombolag har under perioden väsentligt försämrats. FastPartner har ej gjort annan värdering av investeringarna i riskkapitalportföljen än att i de bolag vilka ej bedöms kunna klara sin likviditet med egna medel anses ett nedskrivningsbehov föreligga. Avseende sådana bolag görs därför en nedskrivning med 6,3 MSEK. Därutöver har hela det bokförda värdet i Svensk Vodka AB skrivits ned med 2 MSEK.

Inga försäljningar har ägt rum under perioden och då portföljbolagens intäkter inte konsolideras, redovisas inga intäkter i riskkapitalrörelsen. Däremot belastas verksamheten med 7,1 MSEK i räntekostnader.

Resultat riskkapitalrörelsen

	MSEK
Intäkter	0,0
Nedskrivningar	-8,3
Räntekostnader	-7,1
Resultat	-15,4

INVESTERINGAR

FastPartner har inte gjort några investeringar under rapportperioden.

SKATTESITUATIONEN

På grund av 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 2001-09-30 uppgå till 875 MSEK. Under rapportperioden har kammarrätten utfärdat dom till nackdel för ett koncernföretag gällande underskottsavdrag om 180 MSEK. Därför har de samlade underskotten reducerats i motsvarande mån. Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person uppgår till 1190 MSEK. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditbolag om 426 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden överstiga den bokföringsmässiga med 764 MSEK.

Sammanlagt uppgår uppskjuten skattefordran till 28 % av 875 MSEK och uppskjuten skatteskuld till 28 % av

764 MSEK, dvs en nettofordran om 31 MSEK. Då viss osäkerhet föreligger beträffande skattemyndighetens syn på avdragsrätten för delar av ovanstående underskottsavdrag, har uppskjuten skattefordran ej bokförts per 2001-09-30.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under delårsperioden har 1.386.000 egna aktier återköpts till en genomsnittskurs om 6,52 kr/aktie, vilket bokförts mot fritt eget kapital (se sid 4).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i årsredovisningen för 2000.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Fastigheten Skultuna 1 i Lundaområdet utanför Stockholm har hyrts ut till HI3G Access AB, en av de fyra 3G licensinnehavarna, med en löptid på 15 år och ett bruttohyresvärde om c:a 100 MSEK. Denna uthyrning innebär inte enbart en resultatökning på drygt 3 MSEK per år utan är också ett resultat i FastPartners strävan att etablera Lunda som ett högkvalitativt alternativ till Kista i kampen om attraktiva hyresgäster.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2002

Bokslutskommuniké för 2001	21 februari 2002
Delårsrapport 31 mars 2002	24 april 2002
Ordinarie bolagsstämma	24 april 2002
Delårsrapport 30 juni 2002	22 augusti 2002
Delårsrapport 30 september 2002	7 november 2002

Stockholm den 12 november 2001

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Ytterligare upplysningar lämnas av
Sven-Olof Johansson
tel 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 revisor.

Koncernens resultaträkning	2001	2000	2001	2000	2000
Belopp i MSEK	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	238,1	257,1	77,6	83,1	339,5
Övriga intäkter	0,4	1,3		0	1,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-45,5	-44,9	-10,1	-11,5	-63,4
Reparation och underhåll	-30,9	-24,2	-9,5	-9,1	-31,6
Fastighetsskatt	-10,2	-10,9	-3,4	-3,9	-15,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,2	-5,2	-1,8	-1,8	-6,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-12,0	-13,1	-3,5	-4,1	-17,7
Driftnetto	134,7	160,1	49,3	52,7	206,0
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-21,9	-22,1	-7,3	-7,4	-28,7
Bruttoresultat	112,8	138,0	42,0	45,3	177,3
Central administration	-10,7	-10,5	-3,0	-3,2	-13,6
Försäljning av fastigheter och andelar netto	24,2	17,0	0,0	9,8	31,1
Nedskrivningar	-8,3				
Jämförelsestörande poster		7,0		0	6,0
Rörelseresultat	118,0	151,5	39,0	51,9	200,8
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i intresseföretag	0,6	0,8	0,2	0,4	1,0
Räntetäkter	1,2	0,8	0,5	0,3	1,6
Räntebidrag	0,0	1,1	0,0	0	1,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-119,0	-138,7	-39,9	-47,1	-180,9
Resultat efter finansiella intäkter och	0,8	15,5	-0,2	5,5	23,6
Skatt	-5,0				
Resultat efter skatt	-4,2	15,5	-0,2	5,5	

Finansiella nyckeltal	2001	2000			2000
	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9			1/1 – 31/12
Soliditet %	22,1	19,4			20,7
Belåningsgrad %	75,9	77,0			77,0
Räntetäckningsgrad %	1,1	1,2			1,1
Synligt eget kapital/ aktie *)	13,25	12,20			13,33
Resultat/aktie *)	-0,08	0,29			0,44

*) Inkl återköpta aktier

Koncernens balansräkning	2001-09-30	2000-09-30			2000-12-31
Belopp i MSEK					
TILLGÅNGAR					
Fastigheter	2986,4	3279,1			3109,4
Maskiner och inventarier	1,8	1,7			1,7
Finansiella anläggningstillgångar	168,9	151,6			162,3
Kortfristiga fordringar	31,9	210,4			149,4
Kassa och bank	24,4	19,3			30,1
Summa tillgångar	3213,4	3662,1			3452,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital	635,6	638,2			625,4
Fritt eget kapital	76,0	70,1			90,7
Avsättningar	6,2	6,2			6,2
Skulder till kreditinstitut	2267,4	2514,6			2404,3
Övriga långfristiga skulder	91,7	110,8			107,7
Kortfristiga skulder	134,2	322,2			218,6
Summa eget kapital och skulder	3213,4	3662,1			2452,9

Koncernens kassaflödesanalys	2001 1/1-30/9	2000 1/1-30/9	2001 1/7 -30/9	2000 1/7 -30/9	2000 1/1-31/12
Rörelseresultat	118,0	151,5	58,0	30,7	200,8
Justeringsposter	6,8	5,8	-18,4	15,9	-1,3
Summa	124,8	157,3	39,6	46,6	199,5
Finansnetto	-117,8	-136,8	-38,6	-39,4	-178,2
Summa	7,0	20,5	1,0	7,2	21,3
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	33,0	-38,4	5,0	-1,3	-80,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,0	-17,9	6,0	5,9	-59,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	127,9	120,1	129,8	-4,4	287,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172,5	-105,8	-129,4	-9,6	-219,6
Justerings för omräkningsdifferens	-1,1	0,7	-0,4	-0,5	-0,1
Förändring av kassa och bank	-5,7	-2,9	6,0	-8,6	7,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2001 1/1 - 30/9	2000 1/1 - 30/9	2000 1/1 - 31/12
Hyresvärde, kr/kvm	732	710	727
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	90,9	90,5	90,6
Fastighetskostnader, kr/kvm	246	212	227
Driftöverskott, kr/kvm	412	422	418
Bokfört värde, kr/kvm	6.313	6.440	6.430
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	473.079	531.971	483.580

Region (Belopp i MSEK)	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (tkvm)	Bokfört värde (MSEK)	Direkt-avkastning %	Vakans %
Gävleborg	47,0	34,3	108	599,0	7,6	0,3
Öresundsregionen	14,2	9,0	24	176,9	6,8	1,4
Väst	56,2	20,6	117	669,8	4,1	11,9
Stockholm	102,5	72,2	209	1348,2	7,1	12,1
Norge	12,6	8,4	18	172,2	6,5	8,2
Justerings sålda fastigheter	5,6	2,6	23	131,2		6,1
Summa	238,1	146,7	496	3097,7		9,1

Eget kapital per 010930	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		8,8			8,8
Återköp egna aktier			-9,1		-9,1
Periodens resultat				-4,2	-4,2
Vid periodens slut	537,1	98,5	80,2	-4,2	711,6

Aktiekapitalet är fördelat på 53.711.212 aktier á nom 10 kr varav 1.386.000 är återköpta.