

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2002.

VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt till Stockholmsområdet. Göteborg och Gävle är andra prioriterade orter. Med undantag för 2 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars totalt 449.716 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 77% av beståndet och resterande 23% utgörs av bostäder.

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 0,3 (-8,1) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 6,8 (6,7) och inkluderar vinster vid försäljningar om 0,6 (-2,2) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -2,4 (-2,2) MSEK.

Efter skatt uppgår koncernens resultat till -2,1 (-10,3) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 80,5 (81,9) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 2,9 MSEK. Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd minskat med 2,5 MSEK. Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till -0,3 (-5,9) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Res. utveckling per kvartal	2002 kv 1	2001 kv 4	2001 kv 3	2001 kv 2	2001 kv 1
Hyresintäkter mm	81,3	83,7	77,6	79,0	81,9
Fastighets-kostnader	-36,9	-34,5	-28,3	-35,5	-40,0
Driftnetto	44,4	49,2	49,3	43,5	41,9
Avskrivningar	-6,8	-7,3	-7,3	-7,9	-6,7
Central administration	-3,0	-3,4	-3,0	-4,0	-3,7
Resultat vid försäljning mm	0,6	-7,5	0,0	26,4	-2,2
Rörelseresultat	35,2	31,1	39,0	58,0	29,3
Finansiella poster	-34,9	-34,1	-36,5	-36,2	-37,4
Resultat efter finansiella poster	0,3	-3,0	2,5	21,8	-8,1

VAKANSER

Jämfört med samma period föregående år har vakanserna, definierade som hyresvärdet på outhyrda lokaler och bostäder, på årsbasis sjunkit till 8,0% från 9,6%. I vakansgraden ingår tomställningar för projektutveckling med 1,5%.

Under mars månad har inflyttning i tidigare vakanta lokaler i Märsta Centrum påbörjats. Sammanlagt har FastPartner tecknat nya hyresavtal till ett värde av ca 4,5 MSEK på årsbasis. Detta är till stor del ett resultat av omdaningen av Märsta Centrum.

PROJEKTFASTIGHETER

Arbetet med projektfastigheterna utgör en prioriterad och viktig del av bolagets fastighetsförvaltning. Denna del av fastighetsförvaltningen ska generera högre avkastning på insatt kapital än den traditionella fastighetsförvaltningen men är också förenad med högre risk. De mest omfattande projektfastigheterna är forskningsanläggningen för Sandvik Coromant i Västberga, omdaningen av Märsta Centrum intill Arlanda och det till hälften ägda hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg. I årsredovisningen 2001 finns dessa projekt ingående beskrivna.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har inga fastigheter förvärvats. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 12,4 MSEK. Under perioden har fem bostadsfastigheter i Gävle sålts för totalt 27,2 MSEK med en reavinst på 0,6 MSEK. Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde 011231 (inkl pågående arbeten)	2947,0
+Förvärv	0,0
+Förändring pågående arbeten	12,4
-Försäljningar	-26,4
+/-Omräkning Norge	0,2
-Avskrivningar enligt plan	-6,8
Bokfört värde 020331 (inkl pågående arbeten)	2926,4

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit om 1,8 (0,2) MSEK uppgick vid periodens slut till 33,1 (27,2) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut 2216 MSEK var per 2002-03-31 6,2 % (6,1 %).

LÄNESTRUKTUR

Under perioden har fastighetslån om 300 MSEK refinansierats hos nya kreditgivare med oförändrade räntevillkor och med längre bindningstid. Efter periodens slut har ytterligare 280 MSEK refinansierats vilket inneburit att hela det vinstdelningsbaserade lånet från GE Capital har lösts. På årsbasis innebär detta en minskad kostnad på 2 MSEK.

Lånestruktur (2002-03-31)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2002	1 531,2	69	6,2
2003	258,7	11	6,0
2004	39,4	2	6,8
2005	154,0	7	6,3
2006	18,0	1	6,5
2007	112,1	5	6,5
2008	41,6	2	6,8
2010	60,6	3	6,9
Totalt	2215,6	100	6,2

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom IT och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher. Alberto Biani, det italienska modehuset, är ett exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i aktiva och passiva investeringar. De passiva investeringarna är placeringar som kan avyttras vid lämpligt marknadsläge. Riskkapitalverksamheten startade våren 2000 och affärsidén är att i harmoni med fastighetsrörelsens tillväxt i värden, resultat och kassaflöden investera i och utveckla de bolag som nu ingår i riskkapitalrörelsen. Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 120 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2926 MSEK. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka 4 % i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda kapital, vilket väl överensstämmer med ovanstående affärsidé

Följande företag ingår i riskkapitalrörelsen som aktiva investeringar med i tabellen angivna ägarandelar.

LinkTech	12%
LinkMed	13%
Litium Affärskommunikation	25%
Luthor Industries	17%
Aktiv IT	10%
Sygn Software	49%
Alberto Biani	22%

Dessa bolag finns ingående beskrivna i årsredovisningen 2001.

FastPartners aktieposter i nedanstående bolag betraktas som passiva investeringar.

Beep Network AB
Digital Cinema AB
E-Tel Ltd. (tidigare Telephony.com)
Snowdrops
World of Internet AB

Resultat riskkapitalrörelsen

	MSEK
Intäkter	0,0
Räntekostnader	-2,4
Resultat	-2,4

INVESTERINGAR

Under perioden har inga investeringar gjorts i riskkapitalportföljen.

SKATTESITUATIONEN

Från och med år 2001 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Underskottsavdrag som finns i flera av koncernens bolag har per 2001-12-31 bedömts uppgå till 1177 MSEK. Härvid har skattemyndigheten genom omprövningsbeslut underkänt vissa deklarerade avdrag.

Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, s.k. temporär skillnad, uppgår till 1190 MSEK. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditbolag om 520 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten, vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden, överstiga de bokföringsmässiga värdena med 670 MSEK.

Skattesituation

Deklarerade underskott	437	Temporär skillnad	1190
Av skattemyndigheten ifrågasatta underskottsavdrag	740	Övervärde i HB/KB	-520
Delsumma	1177	Delsumma	670

Då osäkerhet föreligger kring värdet av 740 MSEK av ovanstående underskott kan någon uppskjuten skattefordran ej bokföras. Styrelsen gör heller inte bedömningen att någon uppskjuten skatteskuld behöver bokföras. För det fall att underskottet underkänns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om 65 MSEK. Detta belopp har upptagits som en ansvarsförbindelse i årsredovisningen 2001. Bolaget driver skatteprocesserna gällande de underkända underskottsavdragen vidare.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har inga egna aktier återköpts.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens slut.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2002-2003

Ordinarie bolagsstämma	24 april 2002
Delårsrapport per 31/3-2002	24 april 2002
Delårsrapport per 30/6-2002	22 augusti, 2002
Delårsrapport per 30/9-2002	7 november 2002
Bokslutskommuniké för 2002	februari 2003

Stockholm den 24 april 2002

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	2002	2001	2001
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 – 31/12
Hyresintäkter	80,5	81,9	317,0
Övriga intäkter	0,8	0,0	5,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-19,5	-19,4	-63,1
Reparation och underhåll	-7,8	-11,1	-40,0
Fastighetsskatt	-3,2	-3,4	-12,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,7	-2,0	-6,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,7	-4,1	-16,5
Driftnetto	44,4	41,9	183,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-6,8	-6,7	-29,2
Bruttoresultat	37,6	35,2	154,7
Central administration	-3,0	-3,7	-14,1
Försäljning av fastigheter och andelar netto	0,6	-2,2	18,8
Nedskrivningar	0,0	0,0	-10,3
Rörelseresultat	35,2	29,3	149,1
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i intresseföretag	0,2	0,2	0,8
Ränteintäkter	0,5	0,6	12,3
Räntebidrag	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-38,0	-40,4	156,8
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-2,1	-10,3	5,4

Koncernens balansräkning			
Belopp i MSEK			
	2002-03-31	2001-03-31	2001-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	2926,4	3102,5	2947,0
Maskiner och inventarier	2,4	1,7	2,3
Finansiella anläggningstillgångar	166,1	167,1	165,8
Kortfristiga fordringar	57,4	44,6	56,5
Kassa och bank	31,3	27,0	21,2
Summa tillgångar	3183,6	3342,9	3192,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	636,4	630,7	635,6
Fritt eget kapital	76,5	78,4	78,6
Avsättningar	6,2	6,2	6,2
Skulder till kreditinstitut	2215,6	2383,2	2240,7
Övriga långfristiga skulder	80,6	101,3	77,2
Kortfristiga skulder	168,3	143,1	154,5
Summa eget kapital och skulder	3183,6	3342,9	3192,8

Koncernens kassaflödesanalys	2002	2001	2001
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Belopp i MSEK			
Rörelseresultat	35,2	29,3	149,1
Justeringsposter	6,4	9,3	28,2
Summa	41,6	38,6	177,3
Finansnetto	-37,5	-39,8	-149,5
Summa	4,1	-1,2	27,8
Förändring i rörelsekapital	12,9	29,3	28,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17,0	28,1	56,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14,8	-6,9	131,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-21,7	-28,1	-196,8
Justeringsposter	0,0	3,8	0,0
Förändring av kassa och bank	10,1	-3,1	-8,9

Finansiella nyckeltal	2002	2001	2001
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Soliditet %	22,4	21,2	22,4
Belåningsgrad %	75,3	76,8	76,0
Räntetäckningsgrad %	1,1	1,0	1,2
Synligt eget kapital/ aktie	13,27	13,21	13,3
Resultat/aktie	-0,04	-0,19	0,01

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2002	2001	2001
	1/1-31/3	1/1-31/3	1/1 - 31/12
Hyresvärde, kr/kvm	787	760	756
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	92,0	90,4	91,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	328	335	296
Driftsöverskott, kr/kvm	395	351	395
Bokfört värde, kr/kvm	6.512	6.511	6.530
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	449.716	473.233	449.716

Ovanstående nyckeltal inkluderar fastigheter sålda under perioden men med tillträde 2/4 2002.

Eget kapital per 020331	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	98,5	78,2	0,4	714,2
Resultatdisposition *)		2,1	-1,7	-0,4	0,0
Omräkning Norge		0,8			0,8
Återköp egna aktier					
Periodens resultat				-2,1	-2,1
Vid periodens slut	537,1	101,4	76,5	-2,1	712,9

*) Beslut härom att fattas på bolagsstämman

FastPartner AB (publ)
Box 314
101 26 STOCKHOLM

Besöksadress
Drottninggatan 33,3 tr
E-mail
info@fastpartner.se

Telefon
08-402 34 60
Fax
08-402 34 90

Org nr
556230-7867
Säte
Stockholm