

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 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 30 september totalt 423.757 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 79% av beståndet och resterande 21% utgörs av bostäder. Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av den portfölj om 12 st icke fastighetsrelaterade företag uppgår till 121,1 MSEK.

KONCERNENS RESULTAT

(Siffror inom parentes nedan avser motsvarande period föregående år)

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 66,8 (16,2) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 20,5 (21,9) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 62,5 (24,2) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -7,2 (-15,4) MSEK.

Efter uppskjuten skatt om 18 MSEK uppgår koncernens resultat till 41,8 (-4,2) MSEK.

MODERFÖRETAGET

Hyresintäkterna under delårsperioden uppgick till 154,3 (150,1) MSEK och resultatet före skatt till 14,5 (12,7) MSEK.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 235,5 (238,1) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 13,6 MSEK. Detta beror såväl på högre hyresnivåer som lägre vakanser. Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd minskat med 1,9 MSEK vilket främst har sin förklaring i mindre reparation och underhåll. Säsongsvariationerna i är normala. Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till 4,3 (-8,0) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Res. utveckling per kvartal	2002 kv 3	2002 kv 2	2002 kv 1	2001 kv 4	2001 kv 3
Hyresintäkter mm	75,1	80,6	81,3	83,7	77,6
Fastighets-kostnader	-26,0	-34,6	-36,9	-34,5	-28,3
Driftnetto	49,1	46,0	44,4	49,2	49,3
Avskrivningar	-6,6	-7,1	-6,8	-7,3	-7,3
Central administration	-3,4	-4,1	-3,0	-3,4	-3,0
Resultat vid försäljning mm	-1,3	63,2	0,6	-7,5	0,0
Rörelseresultat	37,8	98,0	35,2	31,1	39,0
Finansiella poster	-32,8	-36,6	-34,9	-34,1	-36,5
Resultat efter finansiella poster	5,0	61,4	0,3	-3,0	2,5

VAKANSER

Jämfört med samma delårsperiod föregående år har vakanserna, definierade som hyresvärdet på outhyrda lokaler och bostäder, sjunkit till 7,6% från 9,0%. Under tredje kvartalet var motsvarande siffror 7,4% respektive 8,8%.

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, omdaning av Märsta Centrum intill Arlanda och det till hälften ägda hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg. Projektet är försenat då samtliga beslut ännu ej erhållits. I fastigheten Norr 21:5 i centrala Gävle, allmänt kallad Nian, löper kontraktet med det gamla Domusvaruhuset ut under innevarande och nästa år. Detta ger en möjlighet till en väsentlig förnyelse av hela Nians image och butiksutbudet ökar till ca 55 butiker varav 75% redan är kontrakterade.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har inga fastigheter förvärvats. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår till 47,5 MSEK, varav Västberga svarar för 31,8 MSEK av totalt budgeterat 110 MSEK. Projektet i Västberga löper enligt plan. Den ovan nämnda investeringen i Gävle beräknas uppgå till 120 MSEK och vara klar successivt under 2003. I september såldes ett udda förvaltningsobjekt i Malmö med en förlust om 1,5 MSEK. Tidigare i år har sju bostadsfastigheter i Göteborg och Gävle sålts för 217 MSEK med en vinst på 64 MSEK. De erhållna köpeskillningarna överstiger bolagets interna värdering med 28 %. Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde 011231 (inkl pågående arbeten)	2947,0
+Förvärv	0,0
+ Investeringar	47,5
-Försäljningar	-162,2
+/-Valutakursförändring	7,7
-Avskrivningar enligt plan	-20,5
Bokfört värde 020930 (inkl pågående arbeten)	2819,5

FINANSIELL STÄLLNING

(Siffror inom parentes nedan avser 2001-12-31)

Likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit om 5,1 (0,4) MSEK uppgick vid periodens slut till 35,2 (21,6) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, om 2086 MSEK var per 2002-09-30 6,4 % (6,3 %).

LÄNESTRUKTUR

Under delårsperioden har fastighetslån med kort bindningstid om 580 MSEK refinansierats hos nya kreditgivare med mellan tre och fem års bindningstid. Det vinstdelningsbaserade lånet från GE Capital har därmed lösts. På årsbasis innebär detta en minskad kostnad på 2,5 MSEK.

Lånestruktur (2002-09-30)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2002	1056,2	51	6,6
2003	366,1	18	5,9
2004	49,4	2	7,0
2005	166,7	8	6,2
2006	18,0	1	6,5
2007	328,0	16	6,6
2008	41,5	2	6,8
2010	60,5	3	6,9
Totalt	2086,4	100	6,4

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. Riskkapitalrörelsen 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 121 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2819 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	28%
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 AB
World of Internet AB

Resultat riskkapitalrörelsen

	MSEK
Intäkter	0,0
Räntekostnader	-7,2
Resultat	-7,2

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har FastPartner AB deltagit i en nyemission i Aktiv IT om 0,5 MSEK. Ägarandelen uppgår härfter till 28%. FastPartner AB har under perioden även tecknat ett konvertibelt skuldebrev i Sygn Software AB om 0,5 MSEK.

SKATTESITUATIONEN

Från och med år 2001 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Underskottsavdrag som finns i flera av koncernens bolag bedöms uppgå till 1029 MSEK. Härvid har skattemyndigheten genom omprövningsbeslut underkänt vissa deklarerade avdrag (500 MSEK).

Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridisk person, s.k. temporär skillnad, uppgår till 1150 MSEK. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditbolag om 452 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten, vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden, överstiga de bokföringsmässiga värdena med 698 MSEK.

Skattesituation

Deklarerade underskott	486	Temporär skillnad	1145
Av skattemyndigheten ifrågasatta underskottsavdrag	500	Övervärde i HB/KB	-452
Delsumma	1029	Delsumma	693

Da osäkerhet föreligger kring värdet av 500 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 58 MSEK. Hertil skall läggas 26 MSEK i uppskjuten skatt för skattemässiga vinster från årets försäljningar. Avsättning har gjorts med 24 MSEK. Skillnaden har upptagits som en ansvarsförbindelse om 65 MSEK i årsredovisningen 2001. Bolaget driver skatteprocesserna gällande de underkända underskottsavdragen vidare.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har 750.000 egna aktier återköpts till en snittkurs om 7,10 kr/aktie. Innehavet uppgår härfter till 2.156.000 aktier.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner följer Redovisningsrådets rekommendation RR20 och tillämpar samma redovisningsprinciper som i årsredovisningen för 2001.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Under oktober har en kontorsfastighet i Gävle om 3.500 kvm förvärvats för 20,5 MSEK. Innehavet i Snowdrops AB har avyttrats utan resultatteffekt. Härutöver har 250.000 egna aktier återköpts till en snittkurs på 6,70 kr/aktie. Innehavet uppgår härfter till 2.406.000 aktier.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2002-2003

Bokslutkommuniké för 2002 21 februari 2003

Stockholm den 7 november 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	2002	2001	2001
Belopp i MSEK	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	74,8	77,6	235,5	238,1	317,0
Övriga intäkter	0,3		1,5	0,4	5,2
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-8,2	-10,1	-42,6	-45,5	-63,1
Reparation och underhåll	-6,3	-9,5	-23,1	-30,9	-40,0
Fastighetsskatt	-3,1	-3,4	-9,5	-10,2	-12,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,9	-1,8	-6,5	-5,2	-6,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,5	-3,5	-15,7	-12,0	-16,5
Driftnetto	49,1	49,3	139,6	134,7	183,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-6,6	-7,3	-20,5	-21,9	-29,2
Bruttoresultat	41,1	42,0	119,1	112,8	154,7
Central administration	-3,4	-3,0	-10,5	-10,7	-14,1
Försäljning av fastigheter och andelar netto	-1,3	0,0	62,5	24,2	18,8
Jämförelsestörande poster					
Nedskrivningar				-8,3	-10,3
Rörelseresultat	37,8	39,0	171,1	118,0	149,1
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i intresseföretag	0,2	0,2	0,6	0,6	0,8
Ränteintäkter	0,2	0,5	1,2	1,2	12,3
Räntebidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35,6	-39,9	-113,3	-119,0	-156,8
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	2,6	-0,2	59,6	0,8	5,4
Skatt	0,0	0,0	-17,8	-5,0	-5,0
Resultat efter skatt	2,6	-0,2	41,8	-4,2	0,4
Resultat/aktie	0,05	-0,16	0,80	-0,08	0,01
Räntetäckningsgrad %	1,3	1,2	1,2	1,1	1,2
Driftnetto %	7,0	6,6	6,6	6,4	6,2
Avkastning på totalt kapital %	5,0	3,9	7,4	5,0	5,1
Antal utestående aktier	53.711.212	53.711.212	53.711.212	53.711.212	53.711.212
D:o exkl återköpta aktier	51.555.212	52.352.212	51.555.212	52.325.212	52.305.212
Genomsnittligt antal aktier	51.930.212	52.351.212	51.930.212	53.018.212	53.008.212

Koncernens balansräkning				
Belopp i MSEK	2002-09-30	2001-09-30		2001-12-31
TILLGÅNGAR				
Fastigheter	2819,5	2986,4		2947,0
Maskiner och inventarier	2,7	1,8		2,3
Summa materiell anläggningstillgångar	2822,2	2988,2		2949,3
Finansiella anläggningstillgångar	178,3	168,9		165,8
Summa anläggningstillgångar	3000,5	3157,1		3115,1
Kortfristiga fordringar	32,1	31,9		56,5
Kassa och bank	30,1	24,4		21,2
Summa omsättningstillgångar	62,2	56,3		77,7
Summa tillgångar	3062,7	3213,4		3192,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital	641,3	635,6		635,6
Fritt eget kapital	114,1	76,0		78,6
Summa eget kapital	755,4	711,6		714,2
Avsättningar	24,2	6,2		6,2
Skulder till kreditinstitut	2115,7	2267,4		2240,7
Övriga långfristiga skulder	72,0	94,0		77,2
Summa långfristiga skulder	2187,7	2361,4		2317,9
Kortfristiga skulder	95,4	134,2		154,5
Summa skulder	2283,1	2495,6		2472,4
Summa eget kapital och skulder	3062,2	3213,4		3192,8
Soliditet %	24,7	22,1		22,4
Belåningsgrad %	75,0	75,9		76,0
Synligt eget kapital/ aktie	14,65	13,60		13,65

Koncernens kassaflödesanalys	2002	2001	2002	2001	2001
	1/7-30/9	1/7-30/9	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1-31/12
Belopp i MSEK					
Rörelseresultat	37,8	30,7	171,1	118,0	149,1
Justeringsposter	7,5	15,9	-41,2	6,8	28,2
Delsumma	45,3	46,6	129,9	124,8	177,3
Finansnetto	-35,4	-39,4	-111,9	-117,8	-149,5
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	9,9	7,2	18,0	7,0	27,8
Förändring i rörelsekapital	-40,7	-1,3	-34,7	33,0	28,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-30,8	5,9	-16,7	40,0	56,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13,5	-4,5	164,2	127,9	131,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5,3	-9,6	138,6	-172,5	-196,8
Justeringsposter	0,0	-0,3	0,0	-1,1	0,0
Förändring av kassa och bank	-49,6	-8,4	8,9	-5,7	-8,9

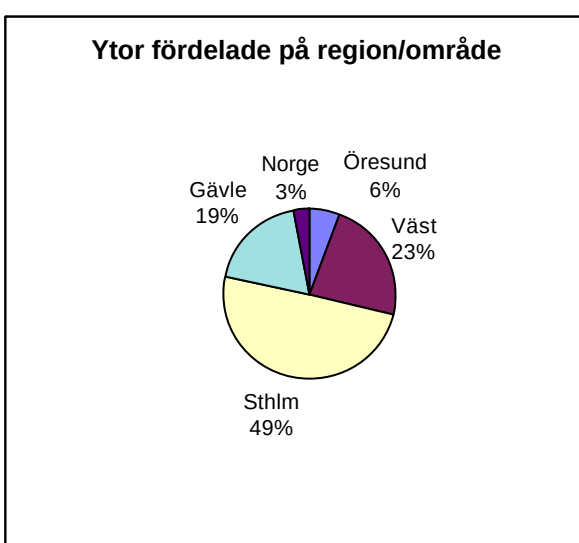
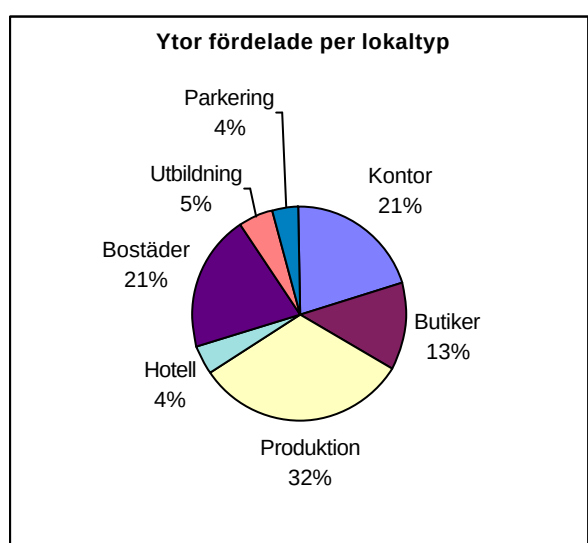
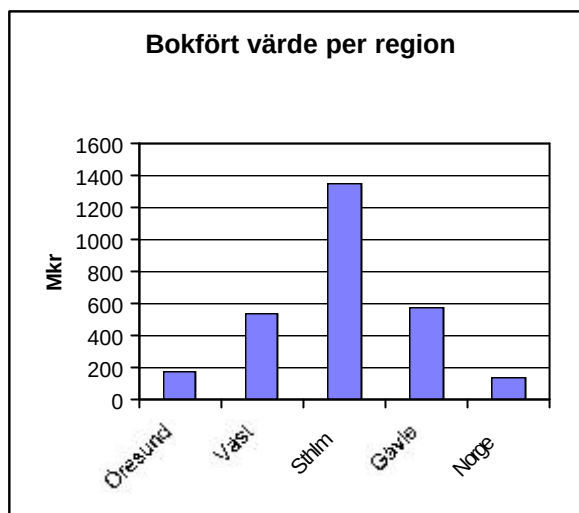
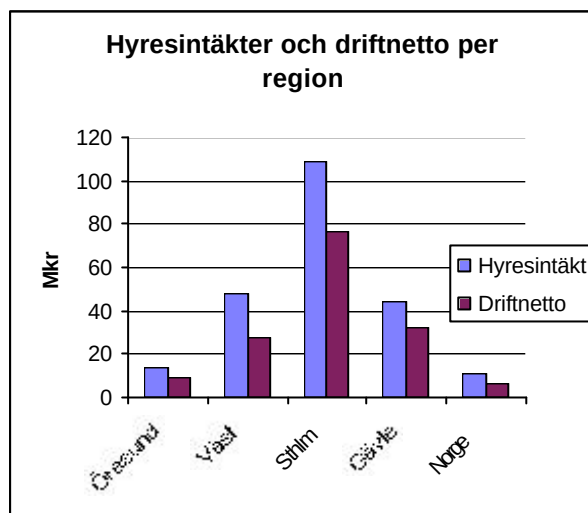
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2002	2001	2001
	1/1-30/9	1/1-30/9	1/1 - 31/12
Hyresvärde, kr/kvm	780	732	756
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	92,4	90,5	91,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	234	246	257
Driftsöverskott, kr/kvm	482	412	430
Bokfört värde, kr/kvm	6.660	6.313	6.530
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	423.757	473.079	449.716

Region (Belopp i MSEK)	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK))	Yta (tkvm)	Bokfört värde (MSEK)	Direktavkastning %	Vakans %
Gävleborg	45,3	32,4	80	572,3	7,5	0,3
Öresundsregionen	13,4	9,2	24	161,8	7,6	0,3
Väst	48,3	27,2	98	547,8	6,6	7,3
Stockholm	108,2	76,9	210	1349,2	7,6	11,8
Norge	11,1	6,2	13	137,3	6,0	4,3
Justeringsposter	9,2	3,7	(24)	(162,2)		1,8
Summa	235,5	155,6	424	2768,4	7,1	7,6

*) Driftnetto exkl fastighetsadministration och marknadsföring

Eget kapital per 020930	Aktie kapital	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		4,0	0,7		4,7
Återköp egna aktier			-5,3		-5,3
Periodens resultat				41,8	41,8
Vid periodens slut	537,1	104,6	71,9	41,8	755,4

Per 2002-09-30 är aktiekapitalet fördelat på 53.711.212 aktier, varav 2.156.000 återköpts.



Definitioner

Belåningsgrad:	Skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, avyttringar och räntekostnader i relation till räntekostnader.
Resultat per aktie	Resultat efter skatt i relation till genomsnittligt antal utestående aktier
Avkastning på totalt kapital	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittliga tillgångar.
Synligt kapital	Bokfört eget kapital
Soliditet:	Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.
Synligt eget kapital/aktie	Synligt kapital i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.
Fastighetskostnader	Summan av driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt samt kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring
Jämförbart bestånd	Sålda fastigheter exkluderade i sin helhet och köpta fastigheter omräknade som om de innehafts under hela den aktuella perioden