

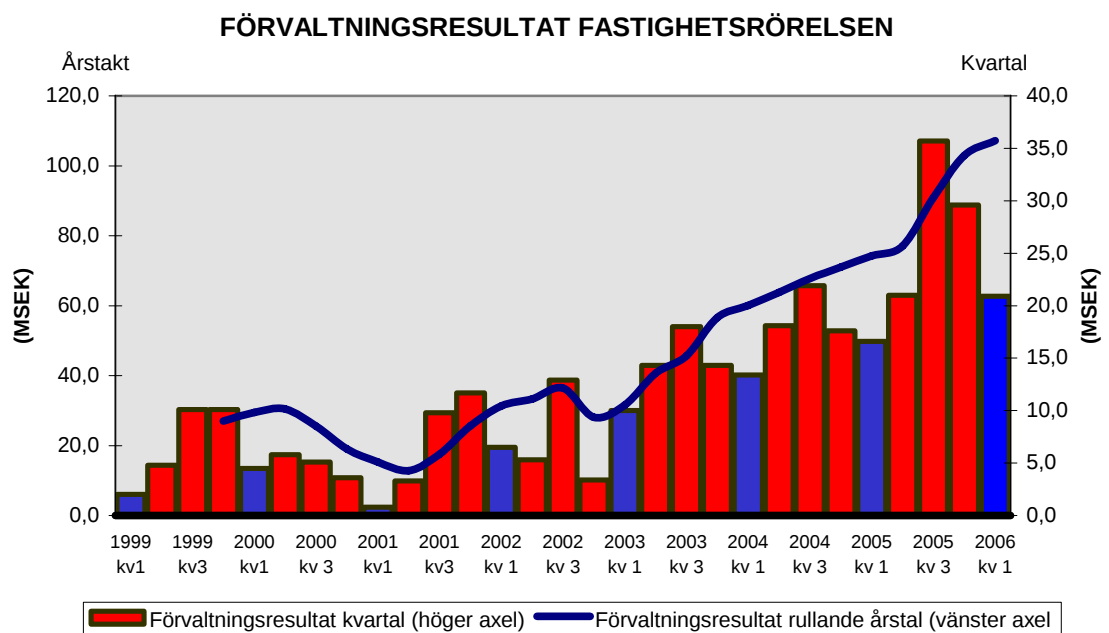


FastPartner

PRESSMEDDELANDE 20/4-2006

FASTPARTNER AB – DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 31 MARS 2006

- Hyresintäkterna för delårsperioden uppgick till 78,6 MSEK (73,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 33,3 MSEK (38,1), resultat före skatt uppgick till 46,2 MSEK (43,0)
- Resultat per aktie blev 0,65 kr/aktie (0,75)
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 20,9 MSEK (16,6)



FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2006.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

- Äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter
- Utveckla befintliga bolag inom riskkapitalrörelsen

STRATEGI

- Förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- Prioritera kommersiella fastigheter i Stockholm
- Prioritera värdetillväxt och kassaflöden.

VERKSAMHETEN

FastPartner arbetar aktivt med sitt fastighetsbestånd genom förvärv, försäljningar samt investeringar i befintligt bestånd. Ambitionen är att identifiera fastighetsaffärer framförallt i Stockholmsregionen men även i Gävle lämpliga för logistik, handel och industri. Hittills har detta koncept varit lyckosamt och kontaktytan mot dessa kundgrupper har stärkts. FastPartner har, genom koncentrerade fastighetsinnehav i Västberga, Lunda, Täby, Märsta och Gävle, blivit en dominerande aktör på respektive marknad när det gäller kundgruppen logistik, handel och industri. Det upparbetade kontaktnätet är av stor betydelse när FastPartner ska utnyttja sitt omfattande innehav av mark och byggrätter på dessa orter.

FastPartners strategi bygger på flexibilitet och långsiktighet gentemot hyresgästerna genom utveckling och anpassning av våra fastigheter. Detta har internt sammanfattats i attityden: "Möter med öppen dörr".

Sedan sex år tillbaka har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i riskkapitalrörelsen uppgår till 123,0 MSEK. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

MÅL

FastPartners mål i fastighetsrörelsen är att:

- Avkastning på eget kapital uppgår till 15%
- Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgår till 60%
- Räntetäckningsgraden skall uppgå till 2,0 och att soliditeten uppgår till minst 25% och högst 35%.
- Uppnå ett rullande förvaltningsresultat om 150 MSEK per år till slutet av 2007.

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 33,3 (38,1) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 39,8 (35,5) MSEK. Resultatet inkluderar realiserade värdeförändringar vid försäljningar om 0,0 (25,4) MSEK och orealiserade värdeförändringar om 18,9 (3,4) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 6,4 (-2,7) MSEK.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 73,0 (63,6) MSEK och resultatet före skatt till 24,2 (11,2) MSEK.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 78,6 (73,6) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 0,9 MSEK eller 1,1 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden under delårsperioden uppgick till 89,4 (88,6)%.

Hyresmarknaden har förbättrats och intresset för lokaler i Stockholm stiger. Det stora utbudet på lokaler gör emellertid att hyresnivåerna inte bedöms stiga, framför allt inte på kontorsmarknaden. Under rapportperioden har nya kontrakt på 2600 kvm och årshyror om 1,9 MSEK tecknats.

FastPartners kontraktspportfölj har överlag marknadsmässiga villkor, vilket bekräftats vid de senaste omförhandlingarna.

Fastighetskostnaderna har stigit markant. Det är främst energirelaterade kostnader som stigit både på grund av en lång och kall vinter och på en högre prisnivå. I jämförbart bestånd har kostnaderna stigit med 3,7 MSEK eller knappt 8 % och uppgår till 35,1 (32,3) MSEK eller 325 (300) kr/kvm. Kostnaderna för hela beståndet jämfört med motsvarande period föregående år är 2,5 MSEK högre.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt förbättrades till 20,9 (16,6) MSEK eller 0,41 (0,33) kr/aktie. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen. Säsongsvariationerna är normala vilket innebär att kv 1 och kv 4 har högsta uppvärmningskostnader.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling per kvartal	2006 kv 1	2005 kv 4	2005 kv 3	2005 kv 2	2005 kv 1
Hyresintäkter mm	78,6	90,5	86,9	80,3	73,6
Fastighets- kostnader	-35,1	-34,2	-26,6	-32,3	-32,6
Driftnetto	43,5	56,3	60,1	48,0	41,0
Överskottsgrad %	55,3	62,2	69,2	59,8	55,7
Central administration	-3,1	-3,2	-2,8	-3,4	-3,1
Finansiella poster	-19,5	-23,8	-21,6	-23,6	-21,3
Förvaltningsresultat	20,9	29,6	35,7	21,0	16,6
Värdeförändringar	18,9	144,7	23,9	64,0	18,9
Resultat efter finansiella poster	39,8	174,3	59,6	85,0	35,5

PROJEKTFASTIGHETER

FastPartner äger tillsammans med Peab "Folkarhuset" kv. Krejaren 2, på Östermalmstorg i centrala Stockholm. Projektet består i att skapa en ny byggnad med minst 11 000 m² uthyrningsbar yta. För närvarande pågår en utvärdering om att ändra tidigare beslut om hotellbyggnation till att uppföra en fastighet för galleria/varuhus, kontor och hyreslägenheter.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har en fastighet i Lunda förvärvats för 55 MSEK. Fastigheten, som omfattar drygt 11.000 kvm uthyrningsbar yta har i dagsläget en ekonomisk vakans om c:a 30% vilket ger en god potential för ökad avkastning på något längre sikt.

Totalt uppgår investeringar i befintliga fastigheter under året till 7,7 (2,5) MSEK. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell. Största delen avser ny- och ombyggnad för Citroën i Lunda.

(MSEK)	Kvarvarande		
Investeringar	Per 31/3	2006	2007
Förvärv	55,0		
Färdigställda projekt	0,0		
Pågående projekt	33,1	77,3	
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	7,0	

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet på FastPartners fastigheter enligt balansräkningen bestäms enligt en intern värdering. Den interna värderingen baseras på en tio-årsprognos för varje fastighet. Tio-årsprognosen grundas på en budget som uppdateras varje år. Den interna värderingen uppdateras fortlöpande, med dels förvärv, investeringar och försäljningar, och dels väsentliga händelser som inte beaktats i tio-årsprognosen, t.ex större uthyrningar och uppsägningar. Periodens värdeförändring har därmed beräknats till 18,9 MSEK (3,4).

För att kontrollera den interna värderingsmetoden görs löpande externa värderingar på ett urval av fastigheterna, normalt c:a 30% per år.

Under rapportperioden har inga fastigheter värderats av externa värderingsföretag.

FastPartners strategi att teckna långsiktiga hyresavtal leder ofta till att investeringar görs. Investeringen beaktas vid hyresförhandlingen. Denna hyreskomponent klingar ut under avtalets löptid och påverkar därmed värdeförändringen i fastigheten negativt. Tidigare har denna post utgjort en del av avskrivningarna. Beloppet, som ingår i orealiserade värdeförändringar ovan, uppgår till -2,7 MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början (inkl pågående arbeten, MSEK)	2781,9
+Förvärv av nya fastigheter (1 st)	55,0
+ Investeringar	7,7
-Försäljningar (0 st)	0,0
+/- Orealiserad värdeförändring	18,9
Bokfört värde vid periodens slut (inkl pågående arbeten)	2863,5

RISKKAPITALRÖRELSEN

Kärnverksamheten i FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom informationsteknologi, biokemi och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher som Alberto Biani, det italienska modehuset, och Synoco Scandinavia AB bl.a. Gants klockor.

Bokfört värde för bolagen i riskkapitalrörelsen uppgår till 123 MSEK per 31/3 2006. FastPartner tillämpar från och med 2005 IAS 39 för samtliga innehav i riskkapitalrörelsen.

Bolag i kärnverksamheten	Ägarandel %
LinkTech AB	17
LinkMed AB	24
Litium Affärskommunikation AB	29
Pergas AB	22
Alberto Biani S.p.A	24
Synoco Scandinavia AB	24
Dacke Group Nordic	3

Övriga bolag	Ägarandel %
Beep Network AB	18
Moving Digital AB	40
E-Tel Ltd.	3
Snowdrops AB	1

I takt med koncernens ökande kassaflöden har en aktiv, delvis lånefinansierad, finansförvaltning bedrivits. Denna består av placeringar på börsen under kortare eller längre period. Vid periodens slut uppgick dessa placeringar till 30,3 (30,1) MSEK. Under delårsperioden har denna aktivitet påverkat bolagets resultat med 9,1 (0,0) MSEK.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2006 1/1 - 31/3	2005 1/1 - 31/3
Resultat avyttringar	0,0	0,0
Värdeförändringar	0,0	0,0
Finansiella intäkter	9,1	0,0
Räntekostnader	-2,7	-2,7
Resultat	6,4	-2,7

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har FastPartner förvärvat 50.000 aktier i LinkTech AB.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -13,1 (-23,7) MSEK. Under perioden aktiverad ränta uppgår till 0,0 (0,0) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad på fastighetslånen var för perioden 4,3 (4,4) %.

SKATT

Delårsperiodens skattekostnad uppgår till 12,9 (4,9) MSEK och utgörs av uppskjuten skatt. FastPartner behöver inte betala skatt på årets resultat då det finns möjlighet att utnyttja skattemässiga överavskrivningar och utnyttja underskottsavdrag.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 34,6% (33,7). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 332,3 (397,2) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 60,0 (60,0) MSEK uppgick till 392,3 (457,2) MSEK.

LÅNESTRUKTUR

Riksbanken har under rapportperioden höjt styrräntan två gånger med en kvarts procentenhet. Tendensen är fortfarande uppåtgående men FastPartners räntescenariot är att risken för större ränteökningar på kort och medellång sikt är låg. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår till 1,2 (1,3) år. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 2025,8 (2052,2) MSEK var per 2006-03-31 4,3 % (4,2%)

Räntebindningsstruktur per 2006-03-31

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2006	796,8	39	3,0
2007	443,7	22	5,6
2008	524,9	26	4,9
2009	200,7	10	4,4
2010	59,7	3	6,9
>2010	-	-	-
Totalt	2025,8	100	4,3

Av ovanstående volym fastighetslån är c:a 704 MSEK att betrakta som kortfristiga på balansdagen. I kraft av en starkare kapitalstruktur pågår för närvarande förhandlingar om kreditavtal med förmånligare villkor än nu gällande.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 27,7 (14,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår till -64,9 MSEK, vilket bland annat beror på att förvärvet av fastigheten under februari skett kontant. FastPartner har även under rapportperioden löst skulden till moderföretaget Compactor Fastigheter AB.

MEDARBETARE

Koncernen hade vid periodens utgång 29 anställda, varav 7 kvinnor.

AKTIEN

FastPartners aktie är sedan 1994 noterad på Stockholms Fondbörs O-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars ägde 74,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.



ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har inga egna aktier återköpts. Innehavet uppgår till 2.711.212 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,97 kr/aktie (kurs per 20/4 2006 34,00 kr/aktie). Totalt antal utestående aktier uppgår därmed till 51.000.000 st.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Rapporteringen enligt IFRS (International Financial Reporting Standards) har inneburit förändringar även i uppställningsformerna för resultat och balansräkningarna jämfört med tidigare normer.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens utgång.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2006-2007

Delårsrapport per 30/6 2006, 24 augusti 2006
Delårsrapport per 30/9 2006, 19 oktober 2006
Bokslutskommuniké för 2006, 22 februari 2007

Stockholm den 20 april 2006

FastPartner AB (publ.)

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

Anders Larsson, vice verkställande direktör
Tel. 08-402 34 74 (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			
	2006	2005	2005
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	78,6	73,6	328,2
Övriga intäkter		0,0	3,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-21,6	-17,5	-57,5
Reparation och underhåll	-4,9	-5,2	-25,6
Fastighetsskatt	-2,2	-2,3	-10,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,3	-2,2	-8,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,1	-5,4	-23,9
Driftnetto	43,5	41,0	205,4
Central administration	-3,1	-3,1	-12,5
Finansnetto	-13,1	-23,7	-93,6
Rörelseresultat	27,3	14,2	99,3
Värdeförändringar			
Realiserade, fastigheter	0,0	25,4	187,4
Orealiserade, fastigheter	18,9	3,4	64,1
Orealiserade, finansiella instrument	0,0	0,0	-7,9
Resultat före skatt	46,2	43,0	342,9
Skatt	-12,9	-4,9	-21,5
Resultat efter skatt	33,3	38,1	321,4
<i>Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare.</i>			
Resultat/aktie kr	0,65	0,75	6,30
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	51 000 000	51 000 000	51 000 000
Genomsnittligt antal aktier	51 000 000	51 000 000	51 000 000

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

Koncernens balansräkning			
	2006-03-31	2005-03-31	2005-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2863,5	3128,0	2781,9
Maskiner och inventarier	2,6	4,0	3,0
Summa materiella anläggningstillgångar	2866,1	3132,0	2784,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	245,8	243,6	236,5
Summa anläggningstillgångar	3111,9	3375,6	3021,4
Kortfristiga fordringar	58,3	36,9	83,9
Likvida medel	332,3	76,9	397,2
Summa omsättningstillgångar	390,6	113,8	481,1
Summa tillgångar	3502,5	3489,4	3502,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	631,7	636,7	631,7
Balanserad vinst	581,0	299,1	547,7
Summa eget kapital	1212,7	935,8	1179,4
Uppskjuten skatteskuld	139,8	101,5	126,8
Skulder till kreditinstitut	1321,8	1377,3	1401,7
Övriga långfristiga skulder	0,9	13,7	13,8
Summa långfristiga skulder	1462,5	1492,5	1542,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	704,0	593,0	650,5
Övriga kortfristiga skulder	49,0	415,1	63,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74,3	53,0	66,5
Summa kortfristiga skulder	827,3	1061,1	780,8
Summa skulder	2289,8	2553,6	2323,1
Summa eget kapital och skulder	3502,5	3489,4	3502,5

Koncernens kassaflödesanalys	2006	2005	2005
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före skatt	46,2	43,0	342,9
Justeringsposter	-18,5	-28,6	-244,8
Betald/erhållen skatt	0,0	0,0	1,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	27,7	14,4	99,2
Förändring i rörelsekapital	27,6	22,1	-317,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55,3	36,5	-217,9
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	-62,7	-54,1	-359,1
Försäljning av fastigheter	0,0	220,5	1114,2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,9	-0,6	-7,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,0	0,0	2,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63,6	165,8	750,1
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande och lösen av lån	-48,3	-142,8	-119,6
Förändring av långfristiga fordringar	-8,3	-37,1	-36,7
Utdelning	0,0	0,0	-33,2
Återköp av aktier	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56,6	-179,9	-189,5
Periodens kassaflöde	-64,9	22,4	342,7
Likvida medel vid periodens ingång	397,2	54,5	54,5
Likvida medel vid periodens slut	332,3	76,9	397,2

Förändring i eget kapital	2006	2005	2005
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1179,4	897,6	897,6
Utdelning	0,0	0,0	-33,1
Återköp egna aktier	0,0	0,0	0,0
Valutaeffekt NOK	0,0	0,1	-6,5
Periodens resultat	33,3	38,1	321,4
Vid periodens slut	1212,7	935,8	1179,4

Nyckeltal	2006	2005	2005
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Soliditet %	34,6	26,8	33,7
Synligt eget kapital/ aktie	23,8	18,3	23,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,6	1,9
Driftnetto %	6,1	5,1	6,5
Avkastning på totalt kapital %	8,0	8,4	12,7
Avkastning på eget kapital %	11,1	16,6	31,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2006	2005	2005
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresvärde, kr/kvm	847,0	814,0	830,0
Uthyrningsgrad %	89,4	88,6	89,8
Fastighetskostnader, kr/kvm	325,0	300,0	250,0
Överskottsgrad %	55,3	55,7	62,6
Driftsöverskott, kr/kvm	432	421	495

Fastighetsbeståndet per 2006-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm	Fastighets-kostnader		Driftnetto Mkr	Verkligt värde Mkr	Driftnetto %	Hyresvärde	Ekon.
					Mkr	Kostnad / kvm					uthyrnings-grad %
Gävleborg	16	126,6	21,0	664	5,1	161	15,9	540,6	11,8%	21,2	99,0
Väst	8	23,1	3,9	675	2,3	398	1,6	119,9	5,3%	4,2	93,3
Stockholm	64	281,6	54,5	774	24,0	341	30,5	2169,9	5,6%	63,4	85,9
Summa	88	431,3	79,4	736	31,4	291	48,0	2830,4	6,8%	88,8	89,4
Fastighetsadministration & marknadsföring							-4,1				
Totalt							43,9				

Avvikelsen mellan resultaträkningens driftnetto om 43,5 MSEK och ovanstående 43,9 MSEK förklaras av att driftnettot om 0,4 MSEK lagts till för förvärvade fastigheter så som de ägts under hela perioden.

Definitioner

Belåningsgrad (%):	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad (ggr):	Resultat före skatt exklusive värdeförändringar och räntekostnader dividerat med räntekostnader.
Resultat per aktie:	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
Avkastning på totalt kapital (%):	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag dividerat med genomsnittliga tillgångar omräknat till årstakt.
Avkastning på eget kapital (%):	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital omräknat till årstakt.
Driftnetto:	Hysesintäkter minus fastighetskostnader.
Driftnetto %:	Driftnetto dividerat med genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna omräknat till årstakt, ev ej tillträdde fastigheter exkluderade
Överskottsgrad %:	Driftnetto dividerat med redovisade hyresintäkter
Ekonomisk uthyrningsgrad %:	Redovisade hyresintäkter korrigerat för ev rabatter och hyresförluster dividerat med totalt bedömt hyresvärde
Synligt kapital:	Bokfört eget kapital.
Soliditet (%):	Synligt eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Synligt eget kapital/aktie:	Synligt kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.
Förvaltningsresultat:	Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exkl. värdeförändringar.
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. Förvärvade ej tillträdde fastigheter exkluderas i sin helhet.

