

FASTIGHETSPARTNER

Fastighetspartner NF AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 2000.

VERKSAMHETEN

Fastighetspartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framförallt till Stockholmsområdet. Göteborg och Gävle är andra prioriterade orter. Med undantag av fem fastigheter i Norge innehåller beståndet enbart svenska fastigheter. Uthyrningsbar yta är c:a 532.000 kvm. Andelen kommersiella fastigheter utgör 73 % av beståndet och resterande 27 % utgörs av bostäder.

I slutet på februari månad beslutade styrelsen att utvidga Fastighetspartners verksamhet. Detta skedde genom att Fastighetspartner köpte sitt moderbolag Compactor Fastigheter AB:s samtliga aktier i onoterade bolag. Överlåtelsen, som skedde på för Fastighetspartner gynnsamma villkor, omfattade 13 bolag av vilka 10 är verksamma inom IT-och internetbranschen samt medicinsk teknik. Övriga bolag som ingick var det italienska modeföretaget Alberto Biani samt hotellfastighetsbolaget Svenska Stadshotell AB. Ägarandelen i dessa bolag varierar mellan 5-32 procent. Till detta kommer en aktiepost på 8 % i det noterade Svensk Vodka AB. Bakgrunden till denna utvidgning är att fastigheternas värden och kassaflöden kan användas och överföras till snabbväxande och framtidsrelaterade företag med möjlighet till en större utväxling än konventionella fastighetsinvesteringar. Samtidigt ger fastighetsbeståndet en viktig stabilitet åt företaget.

RESULTAT

Fastighetspartner redovisar ett rörelseresultat på 99,6 (81,6) MSEK. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 10,0 (-8,6) MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 14,7 (15,6) MSEK. Jämförelsestörande poster avser överskottsmedel från SPP.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 174,0 (176,5) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultatutveckling per kvartal	2000 kv 2	2000 kv 1	1999 kv 4	1999 kv 3	1999 kv 2
Hyresintäkter	86,3	87,7	90,0	87,2	88,8
Fastighetskostnader	-31,7	-36,2	-35,6	-29,6	-34,8
Driftnetto	54,6	51,5	54,4	57,6	54,0
Avskrivningar	-7,3	-7,4	-7,3	-7,7	-8,2
Central administration	-4,3	-3,0	-4,1	-3,5	-4,0
Rörelseresultat 1)	43,0	41,1	43,0	46,3	41,9
Finansnetto	-45,6	-44,0	-40,2	-44,1	-45,3
Resultat efter finansiella poster 1)	-2,6	-2,9	2,8	2,2	-3,4
Nettoresultat från försäljningar samt övriga intäkter	14,4	1,1	-13,1	0,3	0,4
Resultat före skatt	11,8	-1,8	-10,3	2,5	-3,0

1) Exkl. fastighetsförsäljningar m.m.

UTHYRNINGAR AV VAKANTA YTOR

Under årets sex första månader har i det norska beståndet tecknats nya avtal med ett årsvärde på 9,3 MSEK med en total ordersumma på 42 MSEK. I Stockholmsregionen har nya avtal till ett värde på 8,5 MSEK på årsbasis tecknats med en total ordersumma på 54 MSEK. Region Väst har nytecknat avtal som ger 2,8 MSEK på årsbasis och drygt 8 MSEK i total ordersumma.

PROJEKTFASTIGHETER

MÄRSTA CENTRUM

Fastighetspartner har med JM Bygg och Centrum- Utveckling AB träffat samarbetsavtal om förnyelse och expansion av Märsta Centrum. I denna överenskommelse ligger att Fastighetspartner ska sälja byggrätter omfattande 12 000 kvm uthyrningsbar yta till JM som i sin tur ska bygga två fastigheter i egen regi för bostadsrättsändamål. 110 nya lägenheter kommer på detta sätt att tillföras centrumet. Genom CentrumUtvecklings medverkan kommer ett rationellt och konkurrenskraftigt centrum kunna skapas genom rekrytering av attraktiva och välrenommerade butikshyresgäster samtidigt som kundunderlaget väsentligt ökar för de redan etablerade butiksinnehavarna.

STALLMÄSTAREGÅRDEN

Stallmästaregården har färdigställts med 70 hotellrum i direkt anslutning till det välkända värdshuset i Hagaparken vid E 4:ans norra infart till Stockholm. Catella har förhandsvärderat detta projekt för nära ett år sedan till 130 – 160 MSEK, vilket för Fastighetspartners 50%-iga andel innebär ett övervärde på upp till 35 MSEK. Invigningen av hotellet sker den 1 september 2000.

"FOLKANHUSET" VID ÖSTERMALMSTORG

Planerna för denna fastighet är rivning och nybyggnad av ett hotell helt inriktat på de krav som hotellgäster med anknytning till IT-, internet- och media-branscherna kan ha. I anslutning till hotellet kommer att byggas ett antal exklusiva butiker. Detta projekt har alla förutsättningar att skapa ett mer levande Östermalmstorg och bli en naturlig träffpunkt för både boende, turister och affärsfolk. En ambition är att den särskilda kultur och tradition som finns runt torget ej ska påverkas negativt. Fastighetspartner och PEAB äger 50% var av fastigheten.

FÖRSÄLJNINGAR

Fastighetspartner har sålt fyra fastigheter i Linköping för 88 mkr och en fastighet i Gävle för 8,5 MSEK. Den sammanlagda reavinsten för försäljningarna uppgår till 7,1 MSEK och likviditetstillskottet blev 20 MSEK.

INVESTERINGAR

Som ett led i Märsta Centrums omdaning har tomträtten till Märsta 1:192 förvärvat för 10,1 MSEK. Byggnaden utgör den mest centrala delen av centrumet med en sällyta om 3.500 kvm.

Fastighetspartner har för 11,0 MSEK förvärvat 3,2 % i Telephony.com Ltd. Det är ett snabbväxande engelskt bolag verksamt som teleoperatör med inriktning mot betalkortmarknaden. Bolaget expanderar snabbt och ska introduceras på Londonbörsen i månadsskiftet okt/nov. 2000. Denna investering får ses en placering med hög risk men med en mycket stor potential. Investeringar efter periodens utgång finns redovisade nedan.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 44,0 (35,9) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2.747,8 (2.847,0) MSEK. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut (2.616 MSEK) var per 2000-06-30 6,2 %. Medelräntan på den svenska låneportföljen (2.462 MSEK) var 6,1%.

LÅNESTRUKTUR (2000-06-30)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2000	1 932,9	74	6,0
2001	112,0	4	8,2
2002	271,2	10	7,1
2003	228,9	9	6,1
2004	13,3	1	9,1
2008	11,2	0	7,2
2010	45,5	2	6,9
Totalt	2 615,0	100	6,2

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

BOSTADSRÄTTER I GÖTEBORG

I fastigheten Masthugget 5:11 i Göteborg har bildats en bostadsrättsförening med vilken Fastighetspartner fört förhandlingar om försäljning av fastigheten. En överenskommelse har träffats om en överlåtelse per den 2 oktober 2000. Bostadsrättsmarknaden inom detta område i Göteborg är mycket stark och det finns anledning att överväga om även grannfastigheterna som ägs av Fastighetspartner ska säljas. Att sälja till bostadsrättsföreningar som köper till låga direkt-avkastningskrav ligger i linje med den för bolaget fastställda strategin.

NY FIRMA

Bolaget har fått registrerat ny firma Fast Partner AB med Fastighetspartner NF som bifirma. Under hösten ska det nya namnet marknadsföras.

INVESTERINGAR

Vid dagens styrelsesammanträde beslutade styrelsen om följande förvärv:

Fastighetspartner förvärvar genom en riktad nyemission av 800.000 aktier 15% av det nybildade V2H Supercast AB. V2H står för Video To Home och

erbjuder videofilmer via internet. Genom träffade avtal med bl.a. Warner Bros, Egmont och Hearst Entertainment har V2H fått tillgång till mer än 25.000 filmtitlar.

Fastighetspartner tecknar genom nyemission till ett pris om 10 MKR 10 % av aktiekapitalet i Aktiv IT som är ett inkubatorföretag med inriktning att skapa nya verksamheter baserade på bl.a. bolagets 600 internetadresser. Verksamheten omsätter drygt 600 000 kr per månad och beräknas nå en årsomsättning på över 22 MSEK nästa år.

Fastighetspartner tecknar en nyemission på 5 MSEK i Beep Network AB och får därigenom 18 % av aktiekapitalet och blir tillsammans med Skanditeck, som också äger 38 %, huvudägare i bolaget. Beep Network utvecklar och tillverkar kassasystem och terminaler med speciell inriktning mot modeindustrin.

Fastighetspartner har investerat 3,1 MSEK i en företrädesemission till aktieägarna i Link Tech. Detta bolag har också gjort en riktad emission till Gustav Douglas närstående bolag om 25 MSEK, motsvarande 10% av bolaget. Efter dessa emissioner uppgår Fastighetspartners ägarandel i bolaget till drygt 12 %.

NYA STYRELSELEDAMÖTER

Franco Fedeli och Lars Karlsson, båda med lång erfarenhet från IT-och telekomområdet valdes in i Fastighetspartners styrelse vid ordinarie bolagsstämman i april månad.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2000-2001

Delårsrapport per 30/9-2000 2 november 2000
Bokslutskommuniké för år 2000 februari 2001

Stockholm den 24 augusti 2000

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

Denna delårsrapport har ej granskats av företagets revisor.

Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK

	2000	1999
	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6
Hysesintäkter	174,0	176,5
Övriga intäkter	1,3	
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-33,4	-39,4
Reparation och underhåll	-15,1	-14,2
Fastighetsskatt	-7,0	-8,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,4	-3,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-9,0	-7,2
Driftnetto	107,4	104,2
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-14,7	-15,6
Bruttoresultat	92,7	88,6
Central administration	-7,3	-7,2
Försäljning av fastigheter och andelar netto	7,2	0,2
Jämförelsestörande poster	7,0	0,0
Rörelseresultat	99,6	81,6
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Resultat från andelar i intresseföretag	0,4	0,5
Ränteintäkter	0,5	2,2
Räntebidrag	1,1	1,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-91,6	-94,3
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	10,0	-8,6

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK

	2000-06-30	1999-06-30	1999-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	3423,7	3648,3	3516,5
Maskiner och inventarier	1,9	3,0	2,4
Finansiella anläggningstillgångar	150,3	30,0	39,4
Kortfristiga fordringar	31,4	35,6	31,4
Kassa och bank	44,0	35,9	22,2
Summa tillgångar	3651,3	3752,8	3611,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	622,4	626,2	624,2
Fritt eget kapital	72,0	69,8	62,0
Avsättningar	1,1	1,1	1,1
Skulder till kreditinstitut	2615,0	2810,0	2699,1
Övriga långfristiga skulder	119,7	55,9	43,9
Kortfristiga skulder	221,1	189,8	181,6
Summa eget kapital och skulder	3651,3	3752,8	3611,9

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MSEK

	2000	1999
	1/1-30/6	1/1-30/6
Rörelseresultat	99,6	81,6
Justeringsposter	8,1	15,9
Summa	107,7	97,7
Finansnetto	-90,0	-90,7
Summa	12,6	6,8
Förändring i rörelsekapital	39,5	15,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57,2	22,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31,8	-4,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3,4	-4,5
Justerings för omräkningsdifferens	-0,2	0,4
Förändring av kassa och bank	21,8	14,0

Nyckeltal

Soliditet %	19,0	18,5
Belåningsgrad %	76,4	76,7
Räntetäckningsgrad %	1,19	1,07

Fastighetspartner NF AB (publ)
Box 314

101 26 STOCKHOLM

Besöksadress

Drottninggatan 33,3 tr

E-mail

info@fastighetspartner.se

Telefon

08-402 34 60

Fax

08-402 34 90

Org nr

556230-7867

Säte

Stockholm