

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2003.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

- Äga och förvalta fastigheter i expansiva orter
- Förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- Prioritera kommersiella fastigheter och projektfastigheter i Stockholm
- Prioritera värdetillväxt och kassaflöden
- I harmoni med tillväxt, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen investera i och utveckla bolag i riskkapitalrörelsen

För att nå förbättrade kassaflöden har under de senaste två åren och under perioden ett flertal låg-avkastande bostadsfastigheter i framförallt Göteborg sålts till bostadsrättsföreningar. Detta har inneburit en så kraftig reduktion av fastighetsbeståndet i region Väst att beslut fattats att på sikt avveckla hela detta bestånd.

Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt till Stockholmsområdet. Med undantag för 2 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars 2003 totalt 398.830 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 81% av beståndet och resterande 19 % utgörs av bostäder. Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i de 12 företagen i portföljbolagen uppgår till 121,5 MSEK.

KONCERNENS RESULTAT

(Siffror inom parentes nedan avser motsvarande period föregående år)

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 12,4 (-2,1) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 19,5 (0,3) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 5,6 (6,8) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 15,1 (0,6) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på - 2,3 (-2,2) MSEK. Hela resultatposten avser internt belastad ränta på investerat kapital.

MODERFÖRETAGET

Hyresintäkterna uppgick till MSEK 52,4 (52,9) och resultatet före skatt till 7,1 (5,3) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 74,5 (80,5) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 1,2 MSEK. Detta beror främst på högre hyresnivåer. Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd stigit med 2,1 MSEK. Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och

skatt förbättrades till 4,4 (-0,3) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling Per kvartal	2003 kv 1	2002 kv 4	2002 kv 3	2002 kv 2	2002 kv 1
Hyresintäkter mm	74,5	75,4	75,1	80,6	81,3
Fastighets- kostnader	-35,4	-37,1	-26,0	-34,6	-36,9
Driftnetto	39,1	38,3	49,1	46,0	44,4
Avskrivningar	-5,6	-8,1	-6,6	-7,1	-6,8
Central administration	-3,0	-3,8	-3,4	-4,1	-3,0
Resultat vid försäljning mm	15,1	-0,6	-1,3	63,2	0,6
Rörelseresultat	45,6	25,8	37,8	98,0	35,2
Finansiella poster	-26,1	-31,1	-32,8	-36,6	-34,9
Resultat efter finansiella poster	19,5	-5,3	5,0	61,4	0,3

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden under perioden uppgår till 91,2% (91,1%) i jämförbart bestånd.

Uthyrningsgraden för de under perioden sålda fastigheterna uppgick till 97,9%.

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 kan också vara förenad med högre risk. De mest omfattande projektfastigheterna är forskningsanläggningen för Sandvik Coromant i Västberga, och det till hälften ägda hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm. Västbergaprojektet löper enligt plan och beräknas vara klart i juni månad 2003. Ett genombrott har nåtts i det försenade hotellprojektet Folkarhuset. Stadsbyggnadsnämnden har i februari 2003 beslutat att rekommendera att projektet ska genomföras i enlighet med inlämnat förslag. Den erforderliga ändrade detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft under innevarande år.

I fastigheten Norr 21:5 i centrala Gävle, allmänt kallad Nian, löper kontraktet med det gamla Domusvaruhuset ut under året. KF omvandlar delar av ytan till en modern livsmedelshall. Detta ger en möjlighet till en väsentlig förnyelse av hela Nians image och butiksutbudet ökar till ca 55 butiker varav över 95% redan är kontrakterade. Den beslutade investeringen är prognostiserad till 120 MSEK och bedöms ge en avkastning på c:a 18%. Projektet löper enligt plan och skall vara klart vid årsskiftet 2003/2004.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har fastigheterna Masthugget 6:18, Bergsjön 10:3 och Bergsjön 12:2 i Göteborg samt Balder 6 i Borås sålts för tillhoppa 328 MSEK. Den sammantagna reavinsten uppgick till 15,1 MSEK och innebar att försäljningarna översteg bolagets interna värderingar med 1 %. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår under perioden till 31,8 MSEK, varav Västberga svarar för 21,3 MSEK och Nian i Gävle för 9,1 MSEK. Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde 021231 (inkl pågående arbeten)	Antal	2867,4
+Förvärv av nya fastigheter		0,0
+ Investeringar		31,8
-Försäljningar	4	-310,4
+/-Valutakursförändring		-9,5
-Avskrivningar enligt plan		-5,6
Bokfört värde 030331 (inkl pågående arbeten)		2573,7

FINANSIELL STÄLLNING

(Siffror inom parentes nedan avser 2002-12-31)

Likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit om 10,0 (5,6) MSEK och exklusive spärrade medel för eventuellt återköp om 25,0 (0,0) MSEK uppgick vid periodens slut till 66,0 (35,4) MSEK. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 1894,7 MSEK var per 2003-03-31 5,8 % (6,2 %).

LÄNESTRUKTUR

Under perioden har fastighetslån om 250 MSEK refinansierats på tre till fem års bindningstid med räntesatser inom intervallet 4,8% och 5,2%.

Räntebindningsstruktur (2003-03-31)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2003	961,5	51	5,5
2004	60,0	3	6,4
2005	186,7	10	6,0
2006	47,9	2	5,4
2007	354,8	19	6,5
>2007	283,8	15	5,8
Totalt	1894,7	100	5,8

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, och Synoco Scandinavia AB (Gants klockor) är exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i aktiva och passiva investeringar. FastPartner innehar optioner i vissa av portföljbolagen men dessa ger FastPartner endast möjlighet och inte skyldighet att utöka dessa innehav.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 121 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2573 MSEK. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka 4 % i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda kapital.

Följande företag ingår i riskkapitalrörelsen som aktiva investeringar med i tabellen angivna ägarandelar och utgör 80% av riskkapitalrörelsens bokförda kapital.

LinkTech	12%
LinkMed	18%
Litium Affärskommunikation	20%
Aktiv IT	28%
Sygn Software	49%
Alberto Biani	22%
Synoco Scandinavia	11%

FastPartners aktieposter i nedanstående bolag betraktas som passiva investeringar.

Beep Network AB
Moving Digital AB
E-Tel Ltd.
Snowdrops AB
World of Internet AB

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2003	2002
Resultat avyttringar	0,0	0,0
Nedskrivningar	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,0	0,0
Räntekostnader	-2,3	-2,4
Resultat	-2,3	-2,4

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har FastPartner förvärvat 25.000 aktier i LinkTech och 134.000 aktier i LinkMed för tillhoppa 1,9 MSEK.

SKATTESITUATIONEN

Periodens skatt uppgår till 4,8 MSEK och utgörs av beräknad uppskjuten skatt.

Den skattemässiga vinsten vid periodens försäljningar uppgår till 141 MSEK och förbrukar 124 MSEK av koncernens underskottsavdrag.

Bolaget har ytterligare 596 MSEK i deklarerade underskottsavdrag vilka skattemyndigheten underkänt och som överklagats av bolaget. Bolaget har bokfört en uppskjuten skatteskuld om 29,3 MSEK. För det fall att underskotten underkänns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om 16 (19) MSEK.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har 250.000 egna aktier förvärvats för 6,9 kr/aktie. Innehavet uppgår till 2.656.000 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kr/aktie (kurs per 22/4 2003 7,30 kr/aktie).

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Under april månad månad har fastigheten Backa 27:6 i Göteborg avyttrats för 25,6 MSEK vilket innebär en förlust om 4 MSEK.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2003-2004

Delårsrapport per 30 juni 28 augusti 2003
Delårsrapport per 30 september 23 oktober 2003
Bokslutskommuniké 2003 19 februari 2004

Stockholm den 23 april 2003

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	2003	2002	2002
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	74,5	80,5	310,2
Övriga intäkter	0,0	0,8	2,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-20,1	-19,5	-60,2
Reparation och underhåll	-5,9	-7,8	-33,5
Fastighetsskatt	-2,9	-3,2	-12,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,1	-1,7	-6,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,4	-4,7	-21,6
Driftnetto	39,1	44,4	177,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-5,6	-6,8	-28,6
Bruttoresultat	33,5	37,6	149,3
Central administration	-3,0	-3,0	-14,3
Försäljning av fastigheter och andelar netto	15,1	0,6	64,3
Jämförelsestörande poster	0,0	0,0	0,2
Nedskrivningar	0,0	0,0	-3,0
Rörelseresultat	45,6	35,2	196,5
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar i intresseföretag	0,1	0,2	0,6
Ränteintäkter	2,1	0,5	2,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30,6	-38,0	-148
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	17,2	-2,1	51,5
Skatt	-4,8	0,0	-18,8
Resultat efter skatt	12,4	-2,1	32,7
Resultat/aktie	0,24	-0,04	0,63
Räntetäckningsgrad, ggr	1,3	1,1	1,1
Driftnetto %, årstakt	6,1	6,1	6,2
Avkastning på totalt kapital %, årstakt	6,2	4,5	6,2
Avkastning på eget kapital %, årstakt	6,6	neg	4,5
Antal utestående aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
D:o exkl återköpta aktier	51 055 212	52 305 212	51 305 212
Genomsnittligt antal aktier	51 180 212	52 305 212	51 805 212

Koncernens balansräkning	2003-03-31	2002-12-31
Belopp i MSEK		
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	2573,7	2867,4
Maskiner och inventarier	2,6	2,6
Summa materiell anläggningstillgångar	2576,3	2870,0
Finansiella anläggningstillgångar	178,6	173,3
Summa anläggningstillgångar	2754,9	3043,3
Kortfristiga fordringar	81,5	27,4
Kassa och bank	81,0	29,8
Summa omsättningstillgångar	162,5	57,2
Summa tillgångar	2917,4	3100,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	639,4	642,5
Fritt eget kapital	112,6	102,4
Summa eget kapital	752,0	744,9
Avsättningar	29,3	24,5
Skulder till kreditinstitut	1933,6	2151,6
Övriga långfristiga skulder	45,8	57,5
Summa långfristiga skulder	1979,4	2209,1
Kortfristiga skulder	156,7	122,0
Summa skulder	2136,1	2331,1
Summa eget kapital och skulder	2917,4	3100,5
Soliditet %	25,8	24,0
Belåningsgrad %	75,1	74,9
Synligt eget kapital/ aktie	14,73	14,52

Koncernens kassaflödesanalys	2003	2002	2002
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1-31/12
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1-31/12
Rörelseresultat	45,6	35,2	196,5
Justeringsposter	-9,3	6,4	-29,7
Delsumma	36,3	41,6	166,8
Finansnetto	-28,5	-37,5	-145,4
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	7,8	4,1	21,4
Förändring i rörelsekapital	-19,3	12,9	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11,5	17,0	16,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	293,2	14,0	114,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-230,5	-21,7	-121,9
Justerings för omräkningsdifferens		0,8	0,0
Förändring av kassa och bank	51,2	10,1	8,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2003	2002	2002
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1-31/12
Hyresvärde, kr/kvm	791	786	776
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	91,2	92	92,0
Fastighetskostnader, kr/kvm	295	345	258
Överskottsgrad %	52%	55%	57%
Driftsöverskott, kr/kvm	416	383	404
Bokfört värde, kr/kvm	6301	6449	6551
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	*	398830	449716
			426587

*) inkl sålda fastigheter med tillträde 7/4

Region	Hyres- intäkter	Driftnetto	Yta	Bokfört värde	Direkt- avkastning	Vakans
(Belopp i MSEK)	(MSEK)	(MSEK) *)	(tkvm)	(MSEK)	%	%
Gävleborg	14,1	9,5	83,7	590,2	6,4%	0,3
Öresund	4,6	2,7	22,2	161,6	6,7%	0,1
Väst	9,6	3,8	70,5	284,7	5,3%	14,4
Stockholm	38,3	23,9	209,4	1346,9	7,1%	11,1
Norge	4,3	1,6	13	129,9	4,9%	9,0
Justerings sålda fastigheter	3,6	2,0	27,8	269,2		2,0
Summa	74,5	43,5	426,6	2782,5	6,9%	8,5

*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

Eget kapital per 030331	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537,1	105,4	69,7	32,7	744,9
Omräkning Norge		-3,1	-0,5		-3,6
Återköp egna aktier			-1,7		-1,7
Periodens resultat				12,4	12,4
Vid periodens slut	537,1	102,3	67,5	45,1	752,0

Per 2003-03-31 är aktiekapitalet fördelat på 53.711.212 aktier, varav 2.656.000 återköpts.

Definitioner

Belåningsgrad:	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, avyttringar 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.
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.
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.
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

