

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 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 juni totalt 425.876 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 120,5 MSEK.

KONCERNENS RESULTAT

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 61,2 (13,7) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 13,9 (14,6) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 63,8 (24,2) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -4,8 (-4,4) MSEK.

Efter uppskjuten skatt om 18 MSEK uppgår koncernens resultat till 39,2 (4,3) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 160,7 (160,5) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 8,7 MSEK. Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd minskat med 2,4 MSEK. Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till -2,6 (-10,5) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Res. utveckling per kvartal	2002 kv 2	2002 kv 1	2001 kv 4	2001 kv 3	2001 kv 2
Hyresintäkter mm	80,6	81,3	83,7	77,6	79,0
Fastighets-kostnader	-34,6	-36,9	-34,5	-28,3	-35,5
Driftnetto	46,0	44,4	49,2	49,3	43,5
Avskrivningar	-7,1	-6,8	-7,3	-7,3	-7,9
Central administration	-4,1	-3,0	-3,4	-3,0	-4,0
Resultat vid försäljning mm	63,2	0,6	-7,5	0,0	26,4
Rörelseresultat	98,0	35,2	31,1	39,0	58,0
Finansiella poster	-36,6	-34,9	-34,1	-36,5	-36,2
Resultat efter finansiella poster	61,4	0,3	-3,0	2,5	21,8

VAKANSER

Jämfört med samma period föregående år har vakanserna, definierade som hyresvärdet på outhyrda lokaler och bostäder, sjunkit till 7,7% från 9,0%.

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 19,0 MSEK, varav Västberga svarar för 10,6 MSEK. I juni månad har två bostadsfastigheter i Göteborg sålts för 190 MSEK med en vinst på 64 MSEK. Under första kvartalet såldes fem bostadsfastigheter i Gävle för totalt 27,2 MSEK med en reavinst på 0,6 MSEK. De erhållna köpeskillningarna överstiger bolagets interna värdering med 29 %. Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde 011231 (inkl pågående arbeten)	2947,0
+Förvärv	0,0
+ Investeringar	25,3
-Försäljningar	-148,2
+/-Valutakursförändring	6,6
-Avskrivningar enligt plan	-13,9
Bokfört värde 020630 (inkl pågående arbeten)	2817,5

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit om 3,5 (1,0) MSEK uppgick vid periodens slut till 79,7 (33,0) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut 2102 MSEK var per 2002-06-30 6,4 % (6,5 %).

LÄNESTRUKTUR

Under perioden 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 (2002-06-30)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2002	1221,8	58	6,4
2003	247,5	12	6,0
2004	39,1	2	7,1
2005	153,5	7	6,3
2006	18,0	1	6,5
2007	320,1	15	6,6
2008	41,6	2	6,8
2010	60,6	3	6,9
Totalt	2102,2	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. 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 121 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2817 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	-4,8
Resultat	-4,8

INVESTERINGAR

Under perioden har FastPartner AB deltagit i en nyemission i LinkMed om 1,2 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 1159 MSEK. Härvid har skattemyndigheten genom omprövningsbeslut underkänt vissa deklarerade avdrag (740 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 kommanditibolag om 423 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten, vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden, överstiga de bokföringsmässiga värdena med 727 MSEK.

Skattesituation

Deklarerade underskott	419	Temporär skillnad	1150
Av skattemyndigheten ifrågasatta underskottsavdrag	740	Övervärde i HB/KB	-423
Delsumma	1159	Delsumma	727

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 86 MSEK, för vilken avsättning gjorts med 24 MSEK. Skillnaden har upptagits som en ansvarsförbindelse i årsredovisningen 2001. Bolaget driver skatteprocesserna gällande de underkända underskottsavdragen vidare.

MODERFÖRETAGET

Hyresintäkterna under första halvåret uppgick till 106,8 MSEK (102,1) och resultatet före skatt till 5,6 MSEK(5,6).

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har inga egna aktier återköpts.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i årsredovisningen för 2001.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

I juli har 750.000 egna aktier återköpts till en snittkurs om 7,10 kr/aktie. Innehavet uppgår häfter till 2.156.000 aktier.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2002-2003

Delårsrapport per 30/9-2002 7 november 2002
Bokslutkommuniké för 2002 21 februari 2003

Stockholm den 22 augusti 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	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 – 31/12
Hyresintäkter	80,2	78,6	160,7	160,5	317,0
Övriga intäkter	0,4	0,4	1,2	0,4	5,2
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-14,9	-16,0	-34,4	-35,4	-63,1
Reparation och underhåll	-9,1	-10,3	-16,8	-21,4	-40,0
Fastighetsskatt	-3,2	-3,4	-6,4	-6,8	-12,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,9	-1,4	-3,6	-3,4	-6,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,5	-4,4	-10,2	-8,5	-16,5
Driftnetto	46,0	43,5	90,5	85,4	183,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-7,1	-7,9	-13,9	-14,6	-29,2
Bruttoresultat	38,9	35,6	76,6	70,8	154,7
Central administration	-4,1	-4,0	-7,1	-7,7	-14,1
Försäljning av fastigheter och andelar netto	63,2	26,4	63,8	24,2	18,8
Jämförelsestörande poster					-10,3
Rörelseresultat	98,0	58,0	133,3	87,3	149,1
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>					
Resultat från andelar i intresseföretag	0,2	0,2	0,4	0,4	0,8
Ränteintäkter	0,5	0,1	1,0	0,7	12,3
Räntebidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-39,7	-38,7	-77,7	-79,1	-156,8
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	59,0	19,6	57,0	9,3	5,4
Skatt	-17,8	-5,0	-17,8	-5,0	-5,0
Resultat efter skatt	41,2	14,6	39,2	4,3	0,4

Koncernens balansräkning					
Belopp i MSEK	2002-06-30	2001-06-30			2001-12-31
TILLGÅNGAR					
Fastigheter	2817,5	2989,8			2947,0
Maskiner och inventarier	3,0	1,9			2,3
Finansiella anläggningstillgångar	173,3	171,5			165,8
Summa anläggningstillgångar	2993,8	3163,2			3115,1
Kortfristiga fordringar	30,5	37,0			56,5
Kassa och bank	79,7	33,0			21,2
Summa omsättningstillgångar	110,2	71,2			77,7
Summa tillgångar	3104,0	3234,4			3192,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital	641,3	635,0			635,6
Fritt eget kapital	116,3	84,7			78,6
Summa eget kapital	757,6	719,7			714,2
Avsättningar	24,2	6,2			6,2
Skulder till kreditinstitut	2114,0	2272,1			2240,7
Övriga långfristiga skulder	73,7	94,2			77,2
Summa långfristiga skulder	2187,7	2366,3			2317,9
Kortfristiga skulder	134,5	142,2			154,5
Summa eget kapital och skulder	3104,0	3234,4			3192,8

Koncernens kassaflödesanalys	2002	2001	2002	2001	2001
Belopp i MSEK	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
Rörelseresultat	98,1	58,0	133,3	87,3	149,1
Justeringsposter	-56,1	-18,4	-48,7	-9,1	28,2
Summa	42,0	39,6	84,6	78,2	177,3
Finansnetto	-38,8	-38,6	-74,5	-78,4	-149,5
Summa	3,2	1,0	8,1	-0,2	27,8
Förändring i rörelsekapital	-6,9	5,0	6,0	34,3	28,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3,7	6,0	14,1	34,1	56,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	163,7	129,8	177,7	132,3	131,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-111,6	-129,4	-133,3	-162,9	-196,8
Justerings för omräkningsdifferens	0,0	-0,4	0,0	-0,6	0,0
Förändring av kassa och bank	48,4	6,0	58,5	2,9	-8,9

Finansiella nyckeltal	2002	2001	2002	2001	2001
	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
Soliditet %			24,4	22,2	22,7
Belåningsgrad %			75,0	76,0	76,0
Räntetäckningsgrad %	1,1	1,0	1,1	1,0	1,2
Synligt eget kapital/ aktie			14,11	13,40	13,30
Resultat/aktie	0,79	0,28	0,75	0,08	0,01
Antal utestående aktier	53.711.212	53.711.212	53.711.212	53.711.212	53.711.212
D:o exkl återköpta aktier	52.305.212	52.377.212	52.305.212	52.377.212	52.305.212
Genomsnittligt antal aktier	52.305.212	53.000.712	52.305.212	53.333.712	53.341.462

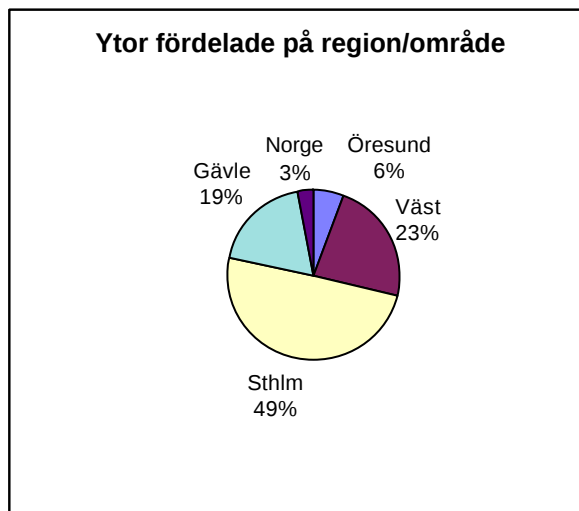
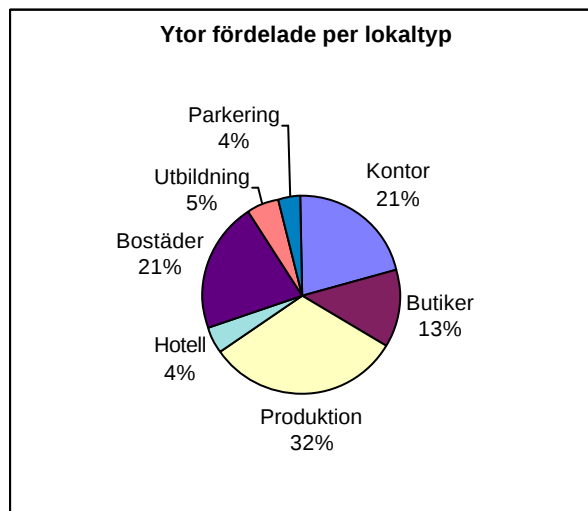
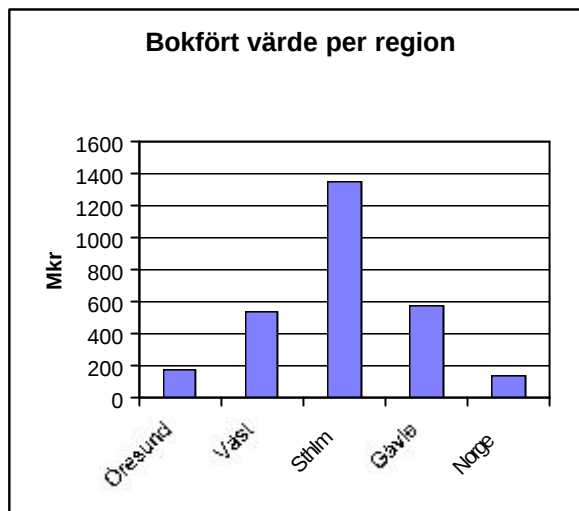
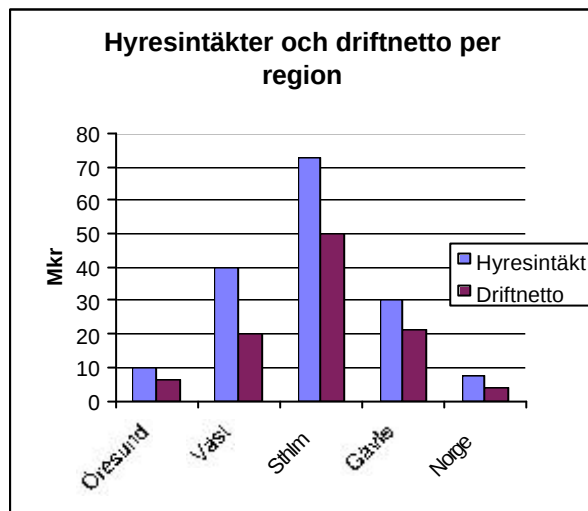
Fastighetsrelaterade nyckeltal	2002	2001	2001
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1 - 31/12
Hyresvärde, kr/kvm	790	757	756
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	92,3	90,5	91,2
Fastighetskostnader, kr/kvm	263	283	257
Driftsöverskott, kr/kvm	457	398	430
Bokfört värde, kr/kvm	6.534	6.502	6.530
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	445.071	459.783	449.716

Inkluderar fastigheter sålda per 2002-06-30

Region (Belopp i MSEK)	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (tkvm)	Bokfört värde (MSEK)	Direktavkastning %	Vakans %
Gävleborg	30,5	21,4	80	573,6	7,5	0,3
Öresundsregionen	9,8	6,4	24	176,2	7,3	0,5
Väst	32,5	17,1	98	546,4	6,3	7,7
Stockholm	72,7	49,8	210	1351,6	7,4	12,0
Norge	7,4	4,1	13	138,7	5,9	7,0
Justerings sålda fastigheter	7,8	3,2	24	148,2	5,0	1,9
Summa	160,7	102,2	449	2934,7	7,0	7,7

Eget kapital per 020630	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		3,6	0,6		4,2
Återköp egna aktier					0,0
Periodens resultat				39,2	39,2
Vid periodens slut	537,1	104,2	77,1	39,2	757,6

Per 2002-06-30 är aktiekapitalet fördelat på 53.711.212 aktier, varav 1.406.000 återköpts.



Definitioner

Soliditet:

Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen.

Belåningsgrad:

Skulder till kreditinstitut i relation till fastigheternas bokförda värde.

Räntetäckningsgrad:

Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, avyttringar och räntekostnader i relation till räntekostnader.

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