



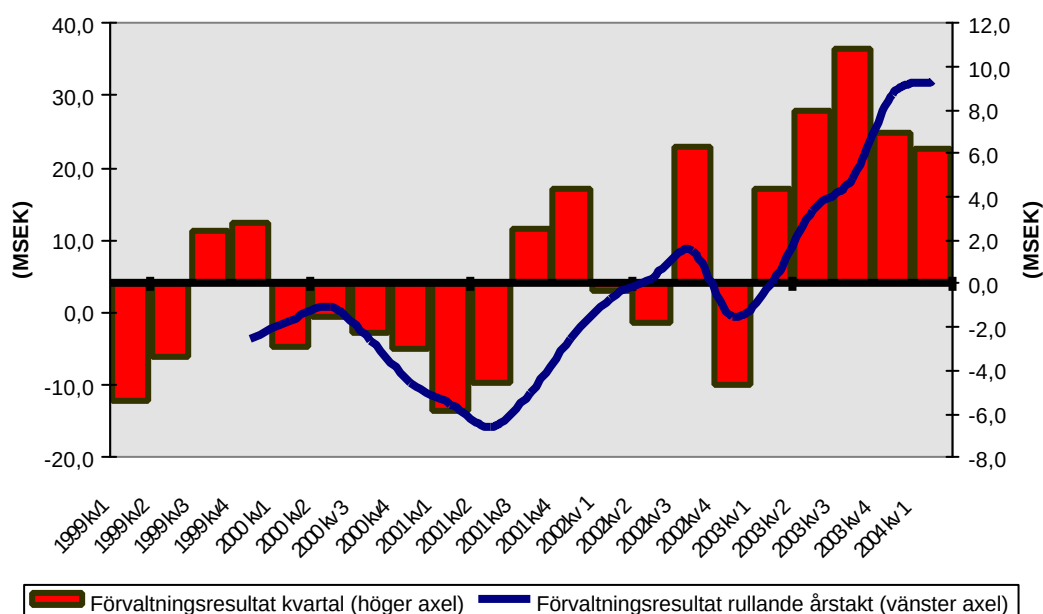
FastPartner

PRESSMEDDELANDE 15/4-2004

FASTPARTNER AB – DELÅRSRAPPORT PERIODEN 1 JANUARI - 31 MARS 2004

- Hyresintäkterna för delårsperioden uppgick till 72,4 (74,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 9,2 (12,4) MSEK, resultat före skatt uppgick till 12,8 (17,2) MSEK.
- Resultat per aktie blev sålunda 0,18 (0,24) kr/aktie.
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 6,2 (4,4) MSEK.
- Kassaflöde från den löpande förvaltningen uppgick till 20,1 (7,8) MSEK.
- Resultatprognosen om 50 MSEK före skatt kvarstår.

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRORELSSEN



FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2004.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

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

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, 2004 totalt 385.314 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 84% av beståndet och resterande 16 % utgörs av bostäder. Den 2 februari tillträdde 7 st fastigheter i Stockholmsregionen som förvärvats från NCC.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i de 11 portföljbolagen uppgår till 118,3 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.

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 9,2 (12,4) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 6,2 (19,5) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 7,2 (5,6) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 0,0 (15,1) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 6,6 (-2,3) MSEK. Resultatposten avser dels internt belastad ränta på investerat kapital om -2,7 MSEK, dels vinster från kortfristiga placeringar på 9,3 MSEK.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver riskkapitalrörelsen samt delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 59,5 (52,5) MSEK och resultatet före skatt till 20,6 (7,1) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 72,4 (74,5) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 4,6 MSEK eller 8%.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH HYRESVÄRDE

Den ekonomiska uthyrningsgraden under rapportperioden uppgår till 90,2 (91,2)% i jämförbart bestånd. Nedgången beror främst på att de lokaler Sandvik tidigare lämnat nu även slår igenom på de ekonomiska vakanstalen. Hyresvärdet i kr/kvm har ökat till 880 (801) kr/kvm, varför hyresintäkterna stigit i jämförbart bestånd trots att uthyrningsgraden minskat.

Sandvikskoncernens omflyttning medför visserligen vakanser på c:a 18.000 kvm men resulterar också i ökade hyresintäkter om c:a 5 MSEK på årsbasis. Baserat på våra senaste uthyrningar i området kvarstår vår tidigare bedömning av ett hyresvärde om c:a 15 MSEK för dessa vakanta ytor.

MARKNADSSITUATIONEN – DET LJUSNAR I HORISONTEN

FastPartners fastighetsbestånd är av den karaktären att rådande lågkonjunktur inte påverkat uthyrningen nämnvärt. Nyuthyrningen går visserligen fortfarande trögt, men intresset för delar av det vakanta beståndet är stort och tenderar att bli större. Glädjande nog börjar det också lossna i Märsta Centrum där c:a 1.000 kvm hyrts ut under perioden. På minussidan noteras att bolaget har ökat reserveringsgraden för osäkra hyresfordringar. Under rapportperioden har avsättningar för hyresförluster gjorts med 2,2 (0,0) MSEK netto.

FastPartner bedömer att det finns ett uppdämt behov av omflyttning och expansion inom särskilt Stockholmsregionen som inom de närmaste åren kommer att visa bolagets konkurrensfördel med prisvärda och flexibla kombinationslokaler med goda kommunikationslägen. I Västberga och Lunda är exempel på områden där FastPartner har sådana lokaler och där tendensen är att visningarna blir fler.

Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd under året stigit med 1,1 MSEK eller 4 %. Kostnaderna jämfört med motsvarande period föregående år är 4,0 MSEK lägre vilket förklaras av ett reducerat fastighetsbestånd.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till 6,2 (4,4) MSEK. 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	2004 kv 1	2003 kv 4	2003 kv 3	2003 kv 2	2003 kv 1
Hyresintäkter mm	72,4	71,8	68,1	68,6	74,5
Fastighets-kostnader	-31,4	-32,5	-22,8	-27,4	-35,4
Driftnetto	41,0	39,3	45,3	41,2	39,1
Överskottsgrad %	56,6	54,7	66,5	60,1	52,5
Avskrivningar	-7,2	-7,3	-7,2	-6,3	-5,6
Central administration	-3,1	-3,0	-2,6	-2,8	-3,0
Resultat vid försäljning mm	0,0	0,0	0,0	-2,8	15,1
Rörelseresultat	30,7	29,0	35,5	29,3	45,6
Finansiella poster	-24,5	-22,0	-24,7	-24,0	-26,1
Resultat efter finansiella poster	6,2	7,0	10,8	5,3	19,5
Förvaltningsresultat	6,2	7,0	10,8	8,1	4,4

PROJEKTFASTIGHETER

Detaljplaneändringen för hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm kommer slutligen att provas av regeringen sommaren 2004.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Gallerian Nian i fastigheten Norr 21:5 i Gävle invigdes i slutet av november 2003. I slutet av mars har även restaurangtorget invigts. Gallerian ligger mitt inne i centrala Gävle och har fått ett mycket gott mottagande av näringsidkarna på orten och alla de större kedjeföretagen. Gallerian innehåller nu 52 butiker mot tidigare 17 vilket beräknas öka den totala butiksomsättningen från 275 till 550 MSEK per år. Samtliga butiker och kontorslokaler är uthyrda från start.

Under år 2004 kommer en investering på ytterligare c:a 25 MSEK att göras i fastighetens garagedel. Garaget ska byggas ut för att kunna ta emot den ökade kundtillströmningen. När de inledande rabatterna klingat av kommer totalinvesteringen i Gallerian Nian att ge ett resultattillskott om c:a 13 MSEK.

Under rapportperioden har 7 fastigheter tillträtts i Stockholmsregionen och givit ett resultattillskott på 1,0 MSEK för perioden. Inga fastigheter har sålts under perioden. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår under perioden till 33,8 MSEK, varav Västberga svarar för 7,5 MSEK och Nian i Gävle för 24,7 MSEK. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell.

(MSEK)	Kvarvarande		
Investeringar	Per 31/3	2004	2005
Förvärv	0,0		
Färdigställda projekt	0,0		
Pågående projekt	174,1	39,5	2,2
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	0,8	1,6

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde 031231 (inkl pågående arbeten, MSEK)	2717,6
+Förvärv av nya fastigheter (0 st)	0,0
+ Investeringar	33,8
-Försäljningar (0 st)	0,0
+/-Valutakursförändring	1,6
-Avskrivningar enligt plan	-7,2
Bokfört värde 040331 (inkl pågående arbeten)	2745,8

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom informationsteknologi biokemi 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.

Efter omfattande analysarbete har FastPartner bedömt att sju bolag i portföljen är utvecklingsbara och därmed värda att satsa på. Dessa utgör riskkapitalrörelsens kärnverksamhet.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 118,3 MSEK per 31/3 2004.

Bolag i kärnverksamheten	Ägarandel %
LinkTech AB	12
LinkMed AB	22
Litium Affärskommunikation AB	29
Sygn Software AB	49
Alberto Biani S.p.A	24
Synoco Scandinavia AB	24
VUE Interactive World AB	32

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 kassaförvaltning bedrivits. Denna består till stor del av handel med börsnoterade aktier. Under perioden har denna aktivitet tillfört koncernen nettovinster på tillhoppa 9,3 (0,0) MSEK vilket gottskrivits riskkapitalrörelsen.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2004 1 kv	2003 1 kv
Resultat avyttringar	0,0	0,0
Nedskrivningar	0,0	0,0
Finansiella intäkter	9,3	0,0
Räntekostnader	-2,7	-2,3
Resultat	6,6	-2,3

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har FastPartner förvärvat 37.799 aktier i LinkTech och 124.400 aktier i LinkMed för sammanlagt 2,5 MSEK, samt ytterligare 2% av kapitalet i Alberto Biani S.p.A för 1,8 MSEK.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -17,9 (-28,4) MSEK. Förbättringen av finansnettot med 10,5 MSEK beror på främst på den aktiva finansförvaltning 9,3 (0,0) MSEK. Under perioden aktiverad ränta uppgår till 0,4 (1,3) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad för perioden var 5,3 (6,0) %.

SKATT

Periodens skattekostnad uppgår till 3,6 (4,8) MSEK och utgörs av beräknad uppskjuten skatt. FastPartner behöver inte betala skatt på resultatet då det finns möjlighet att utnyttja skattemässiga överavskrivningar och underskottsavdrag.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 24,5 (24,3) %. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 62,2 (72,9) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 2,0 (10,0) MSEK men exklusive spärrade medel om 25,5 (25,0) MSEK uppgick till 39,2 (57,9) MSEK.

LÄNESTRUKTUR

Fastpartner har under perioden bundit lån om totalt c:a 160 MSEK på 5 år till i snitt 4,6% ränta. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 2095,0 (1942,5) MSEK var per 2004-03-31 5,0 (5,2)% Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår nu till 2,4 (2,3) år.

Räntebindningsstruktur per 2004-03-31

Löptid	Volym (MSEK)	Andel (%)	Medelränta (%)
2004	660,6	32	4,0
2005	294,9	14	5,1
2006	47,4	2	5,4
2007	351,2	17	6,4
2008	521,8	25	4,9
>2008	219,1	10	5,2
Totalt	2095,0	100	5,0

KASSAFLÖDE

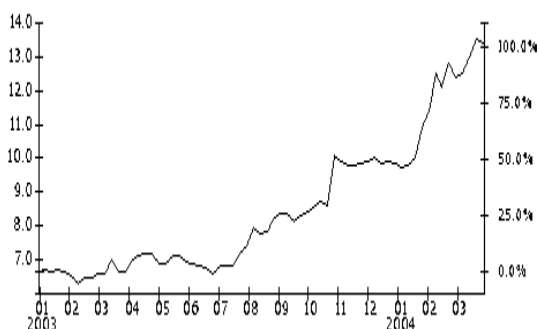
Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 20,1 (7,8) MSEK. Den stora förändringen i rörelsekapitalet, -51,1 MSEK, under rapportperioden beror till största delen på att avräkningsskulden till NCC lösts i samband med tillträdet av fastigheterna. Under perioden har egna medel använts främst i projektet Gallerian Nian i Gävle varför det totala kassaflödet blivit negativt.

MEDARBETARE

FastPartnerkoncernen hade vid periodens utgång 30 anställda, varav 6 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 74,3%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.



ÅTERKÖP AV AKTIER

Inga aktier har återköpts under perioden. Innehavet uppgår till 2.656.000 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kr/aktie (kurs per 15/4 2004 13,10 kr/aktie).

PROGNOS

Den tidigare lämnade prognosen om ett resultat om 50 MSEK före skatt kvarstår. Prognosen bygger på oförändrad räntenivå och uthyrningsgrad samt reavinster om 10 MSEK. Räntan har sjunkit under perioden vilket är gynnsamt, men föranleder i dagsläget ingen justering av prognosen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner följer Redovisningsrådets rekommendationer. Bokslutskommunikén är upprättad enligt RR20 Delårsrapportering. Ny rekommendation som är tillämplig för FastPartner är RR29 Ersättningar till anställda. Införandet av denna kommer inte att få någon inverkan på resultat- och balansräkningar.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inga händelser av betydelse har inträffat efter rapportperiodens utgång.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2004-2005

Delårsrapport per 30 juni, 26 augusti 2004
Delårsrapport per 30 september, 20 oktober 2004
Bokslutskommuniké 2004, 24 februari 2005

Stockholm den 15 april 2004

FastPartner AB (publ.)

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	2004	2003	2003
Belopp i MSEK	1/1 – 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	72,0	74,5	282,7
Övriga intäkter	0,4	0,0	0,3
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-17,8	-20,1	-55,0
Reparation och underhåll	-4,3	-5,9	-27,2
Fastighetsskatt	-2,7	-2,9	-11,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,2	-2,1	-7,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,4	-4,4	-17,2
Driftnetto	41,0	39,1	164,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-7,2	-5,6	-26,4
Bruttoresultat	33,8	33,5	138,5
Central administration	-3,1	-3,0	-11,4
Försäljning av fastigheter och andelar netto	0,0	15,1	12,3
Nedskrivningar	0,0	0,0	-12,3
Rörelseresultat	30,7	45,6	127,1
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från andelar	0,0	0,1	0,2
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	-2,7
Ränteintäkter m.m	9,5	2,1	14,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27,4	-30,6	-113,8
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	12,8	17,2	25,1
Skatt	-3,6	-4,8	-7,5
Resultat efter skatt	9,2	12,4	17,6
Resultat/aktie	0,18	0,24	0,34
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	51 055 212	51 055 212	51 055 212
Genomsnittligt antal aktier	51 055 212	51 180 212	51 180 212

Koncernens balansräkning	2004-03-31	2003-03-31	2003-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	2745,8	2573,7	2717,6
Maskiner och inventarier	2,9	2,6	3,0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2748,7</i>	<i>2576,3</i>	<i>2720,6</i>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>184,1</i>	<i>178,6</i>	<i>178,6</i>
Summa anläggningstillgångar	2932,8	2754,9	2899,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	21,2	81,5	29,3
Kassa och bank	62,2	81,0	72,9
Summa omsättningstillgångar	83,4	162,5	102,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3016,2	2917,4	3001,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	633,9	639,4	633,7
Fritt eget kapital	104,0	112,6	94,7
Summa eget kapital	737,9	752,0	728,4
Avsättningar	35,2	29,3	31,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2095,0	1933,6	2042,5
Övriga långfristiga skulder	50,1	45,8	42,0
Summa långfristiga skulder	2145,1	1979,4	2084,5
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	42,1	100,1	109,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55,9	56,6	47,4
Summa kortfristiga skulder	98,0	156,7	156,9
Summa skulder	2243,1	2136,1	2241,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3016,2	2917,4	3001,4

Koncernens kassaflödesanalys	2004	2003	2003
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Belopp i MSEK			
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	12,8	17,2	25,1
Justeringsposter	7,3	-9,4	29,6
Betald skatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20,1	7,8	54,7
Förändring i rörelsekapital	-51,1	-19,3	33,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-31,0	-11,5	87,7
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-33,8	-31,8	-238,8
Försäljning av fastigheter	0,0	326,9	357,2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-4,6	-2,1	-14,4
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,1	0,2	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38,3	293,2	104,3
Finansieringsverksamheten			
Upptagande och lösen av lån	59,7	-224,2	-114,2
Förändring långfristiga fordringar	-1,1	-4,7	-7,4
Utdelning	0,0	0,0	-25,6
Återköp av aktier	0,0	-1,7	-1,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58,6	-230,5	-148,9
Periodens kassaflöde	-10,7	51,2	43,1
Likvida medel vid periodens ingång	72,9	29,8	29,8
Likvida medel vid periodens slut	62,2	81,0	72,9

Nyckeltal	2004	2003	2003
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Soliditet, %	24,5	25,8	24,3
Belåningsgrad, %	76,3	75,1	75,2
Synligt eget kapital/ aktie, kr	14,45	14,73	14,27
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,3
Räntebindningstid, år	2,4	2,0	2,3
Driftnetto, %	6,0	6,1	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	1,3	1,6	4,6
Avkastning på eget kapital, %	1,3	1,7	2,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2004	2003	2003
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
(avser jämförbart bestånd)			
Hysesvärde, kr/kvm	880	801	836
Uthyrningsgrad %	90,5	91,4	89,9
Fastighetskostnader, kr/kvm	325	331	300
Överskottsgrad %	56,6	55,1	59,3
Driftsöverskott, kr/kvm	435	407	437

Region	Gävleborg	Öresund	Väst	Stockholm	Norge
Hysesintäkter (MSEK)	15,9	4,7	4,7	44,7	2,3
Driftnetto *) (MSEK)	9,6	2,9	2,0	29,5	1,4
Yta (tkvm)	83,7	22,2	32,3	234,1	13,0
Bokfört värde (MSEK)	584,8	160,5	153,0	1557,1	118,6
Direktavkastning (%)	6,6	7,2	5,2	7,6	4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	98,3	99,6	84,8	88,5	82,5

*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

Förändring i eget kapital	2004	2003	2003
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	728,4	744,9	744,9
Utdelning	0,0	0,0	-25,6
Återköp egna aktier	0,0	-1,7	-1,7
Valutaeffekt NOK	0,3	-3,6	-6,8
Periodens resultat	9,2	12,4	17,6
Vid periodens slut	737,9	752,0	728,4

Per 2004-03-31 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, nedskrivningar, 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.
Driftnetto %:	Driftnetto dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.
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 exkl. försäljningar, och nedskrivningar.
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 tillträdna fastigheter exkluderas i sin helhet.

