



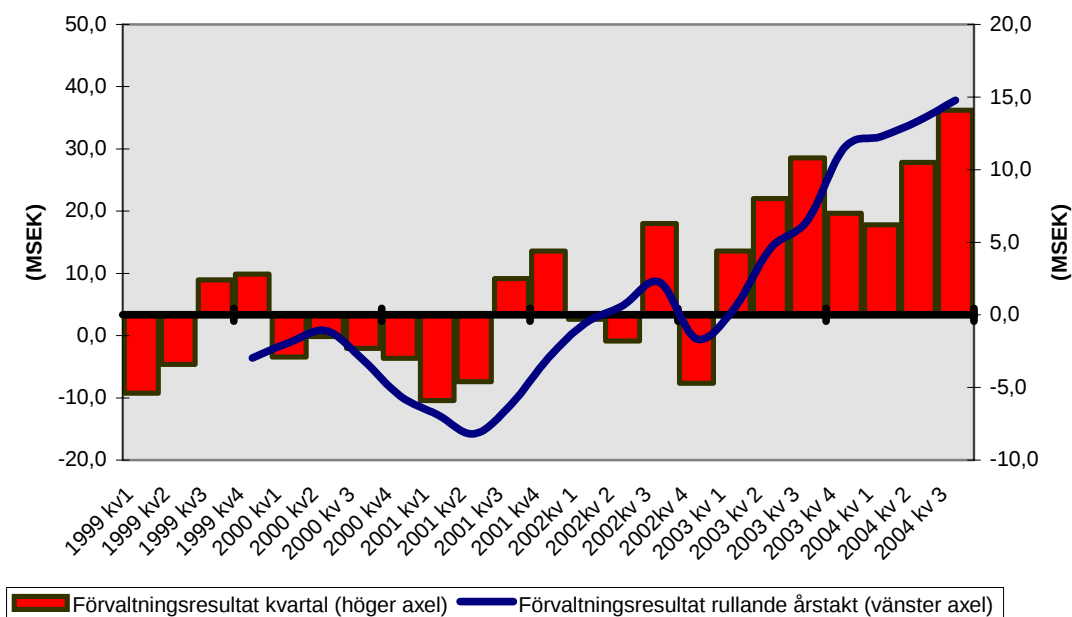
FastPartner

PRESSMEDDELANDE 20/10-2004

FASTPARTNER AB – DELÅRSRAPPORT PERIODEN 1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2004

- Resultatprognosen för helåret 2004 höjs till 55 MSEK före skatt.
- Hyresintäkterna för delårsperioden uppgick till 220,8 (211,2) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 38,4 (12,7) MSEK, resultat före skatt uppgick till 49,7 (20,2) MSEK.
- Resultat per aktie blev sålunda 0,75 (0,25) kr/aktie.
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 30,8 (23,2) MSEK.
- Kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 58,0 (34,4) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRORELSEN



FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 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 som är en prioriterad region. Med undantag för 2 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per 30 september 2004 totalt 385.314 kvm med ett bokfört värde om 2.778,4 MSEK. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 84% av beståndet och resterande 16 % utgörs av bostäder. FastPartners strategiska inriktning är kommersiella fastigheter.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i de 11 portföljbolagen uppgår till 127,5 MSEK. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning på att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

Koncernens övergripande mål är att under 2006 generera en avkastning på eget kapital före skatt om 15%.

KONCERNENS RESULTAT

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 38,4 (12,7) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 45,1 (35,5) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 22,6 (19,1) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar mm om 14,9 (12,3) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 4,0 (-15,5) MSEK. Resultatposten avser dels internt belastad ränta på investerat kapital om -7,5 (-6,9) MSEK, dels vinster från kortfristiga placeringar på 12,7 (3,7) MSEK.

MODERFÖRETAGET

Modärföretaget bedriver riskkapitalrörelsen samt delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 182,6 (158,4) MSEK och resultatet före skatt till 53,5 (27,8) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 220,8 (211,2) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 11,4 MSEK eller 5 %. Ökningen beror främst på att ombyggnaderna i Västberga och Gävle genererar högre intäkter.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD OCH HYRESVÄRDE

Den ekonomiska uthyrningsgraden under årets första nio månader uppgår till 90,0 (90,2) % i jämförbart

bestånd. Hyresvärdet i kr/kvm har ökat till 887 (822) kr/kvm, varför hyresintäkterna stigit i jämförbart bestånd trots att uthyrningsgraden minskat.

MARKNADSSITUATIONEN

Intresset för lokaler i främst Stockholmsregionen har ökat under perioden. Tendensen är klart tydligare än vid tidigare rapportperioder och förhandlingar pågår avseende c:a 10.000 kvm lokaler och lika mycket mark. Bolaget har ökat reserveringsgraden för osäkra hyresfordringar. Under rapportperioden har avsättningar för hyresförluster gjorts med 1,6 (0,1) MSEK netto.

Den 24 oktober öppnar Södra länken som har sin upp/nedfart i anslutning till Västberga, som är ett av FastPartners förvaltningsområden i Stockholm. Västberga blir därmed faktiskt det berömda ljuset i tunneln.

Fastighetskostnaderna har ökat med 1,0 MSEK jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har dessa kostnader stigit med 3,6 MSEK eller 5 %. Detta beror främst på höjda energipriser. Den ökade kostnaden kommer delvis att bäras av hyresgästerna i samband med årsavräkningen.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till 30,8 (23,2) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen. Säsongsvariationerna är normala vilket innebär att kv 1 och kv 4 har de högsta uppvärmningskostnaderna.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling per kvartal	2004 kv 3	2004 kv 2	2004 kv 1	2003 kv 4	2003 kv 3
Hyresintäkter mm	73,0	75,4	72,4	71,8	68,1
Fastighetskostnader	-24,5	-30,7	-31,4	-32,5	-22,8
Driftnetto	48,5	44,7	41,0	39,3	45,3
Överskottsgrad %	66,4	59,3	56,6	54,7	66,5
Avskrivningar	-7,8	-7,6	-7,2	-7,3	-7,2
Central administration	-2,5	-3,4	-3,1	-3,0	-2,6
Resultat vid försäljning mm	1,7	13,2	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	39,9	46,9	30,7	29,0	35,5
Finansiella poster	-24,1	-23,2	-24,5	-22,0	-24,7
Resultat efter finansiella poster	15,8	23,1	6,2	7,0	10,8
Förvaltningsresultat	14,1	10,5	6,2	7,0	10,8

PROJEKTFASTIGHETER

Något regeringsbeslut gällande ändring i detaljplan för hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm har ännu ej meddelats bolaget.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Investeringar i befintliga fastigheter uppgår under perioden till 79,2 MSEK, varav Västberga svarar för 15,6 MSEK och Nian i Gävle för 58,2 MSEK. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell.

(MSEK)		Kvarvarande	
Investeringar	Per 30/9	2004	2005
Förvärv (lagfartskostnad)	1,6		
Färdigställda projekt	160,0		
Pågående projekt	57,5	8,2	4,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	0,0	1,7

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	79,2
-Försäljningar (0 st)	0,0
+/-Valutakursförändring	-0,1
-Avskrivningar enligt plan	-22,6
Bokfört värde 040930 (inkl pågående arbeten)	2774,1

RISKKAPITALRÖRELSEN

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, Gants klockor.

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

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 127,5 MSEK per 30/9 2004, varav innehav inom kärnverksamheten utgör 110,5 MSEK.

Bolag i kärnverksamheten	Ägarandel %
LinkTech AB	16
LinkMed AB	24
Litium Affärskommunikation AB	29
Sygn Software AB	49
Alberto Biani S.p.A	24
Synoco Scandinavia AB	24
VUE Interactive Communication 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 finansförvaltning bedrivits. Denna består till stor del av placeringar i börsnoterade aktier. Under perioden har denna aktivitet tillfört koncernen nettovinster på tillhoppa 12,7 (3,7) MSEK vilket redovisas i riskkapitalrörelsen.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2004 1/1 – 30/9	2003 1/1 – 30/9
Resultat avyttringar	0,0	0,0
Nedskrivningar	0,0	-12,3
Finansiella intäkter	12,7	3,7
Räntekostnader	-8,7	-6,9
Resultat	4,0	-15,5

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har FastPartner deltagit i en nyemission i LinkTech AB, och tecknat 258.529 aktier till 12 kr/st. Under rapportperioden har också konvertibla skuldebrev och övriga reversfordringar i Sygn Software AB till ett belopp om 2,2 MSEK konverterats till aktier.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -67,8 (-77,9) MSEK. Förbättringen av finansnettot med 10,1 MSEK beror främst på aktiv finansförvaltning. En lägre genomsnittlig räntenivå har också bidragit till ett förbättrat finansnetto. Under perioden aktiverad ränta uppgår till 0,4 (3,6) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad för perioden var 5,2 (5,6) %.

SKATT

Periodens skattekostnad uppgår till 11,3 (7,5) MSEK och utgörs av uppskjuten skatt. Den beräknade skattekostnaden understiger 28% av resultatet pga att en del av resultatet är hänförligt till försäljning av näringsbetingade aktier vilken är skattefri.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 24,3 (24,3) %. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 50,7 (72,9) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 2,5 (10,0) MSEK men exklusive spärrade medel om 25,5 (25,5) MSEK uppgick till 27,7 (57,9) MSEK.

LÄNESTRUKTUR

Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut, exkl. bygg- och checkkrediter, på 2117,2 (1915,2) MSEK var per 2004-09-30 4,8 (5,2)% Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår nu till 2,0 (2,4) år.

Räntebindningsstruktur per 2004-09-30

Löptid	Volym (MSEK)	Andel (%)	Medelränta (%)
2004	670,1	32	3,6
2005	293,4	14	5,1
2006	49,9	2	5,3
2007	355,6	17	6,4
2008	518,6	24	4,9
>2008	229,6	11	5,2
Totalt	2117,2	100	4,8

KASSAFLÖDE

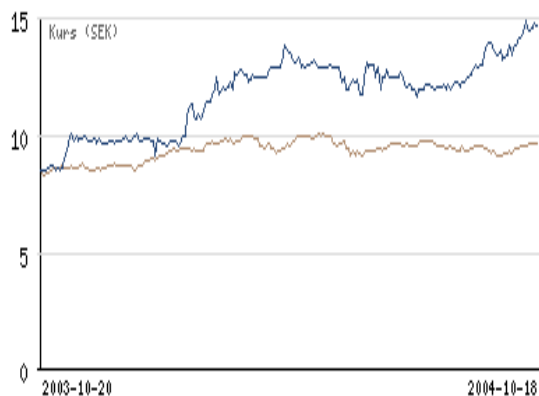
Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgick till 58,4 (40,1) MSEK. Den stora förändringen i rörelsekapitalet, -66,6 MSEK, under perioden beror till största delen på att avräkningsskulden till NCC lösts i samband med tillträdet av fastigheterna i februari månad. Under perioden har egna medel använts främst i projektet Gallerian Nian i Gävle, men även i Västberga, varför det totala kassaflödet blivit negativt.

MEDARBETARE

FastPartnerkoncernen hade vid periodens utgång 28 anställda, varav 5 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 30 september 2004 ägde 74,4%. Kursutvecklingen, som i år varit en av de bättre bland de noterade fastighetsbolagen, i relation till SAX-index framgår av nedanstående diagram.



ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har 5.212 aktier återköpts till en snittkurs om 13,03 kr. Innehavet av egna aktier uppgår till 2.661.212 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,77 kr/aktie (kurs per 20/10 2004 15,00 kr/aktie). Det egna innehavet utgör 5,0% av totalt utgivna aktier.

PROGNOS

Tidigare lämnad resultatprognos för helåret 2004 om 50 MSEK före skatt höjs med 5 MSEK till 55 MSEK före skatt.

REDOVISNINGSPRINCIPER

FastPartner följer Redovisningsrådets rekommendationer. Delårsrapporten 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. I övrigt tillämpas samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Resultat från andelar i intresseföretag redovisas inte löpande under året.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inga händelser av betydelse har inträffat efter rapportperiodens utgång. En ny modernare hemsida med betydande förbättringar har öppnats. Arbetet med design och teknik har gjorts av intresseföretaget Vue Intereactive.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2004-2005

Bokslutskommuniké 2004, 24 februari 2005
Bolagsstämma och delårsrapport per 31 mars 2005, 21 april 2005
Delårsrapport per 30 juni 2005, 25 augusti 2005

Stockholm den 20 oktober 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 1/7 - 30/9	2003 1/7 - 30/9	2004 1/1 - 30/9	2003 1/1-30/9	2003 1/1 - 31/12
Belopp i M SEK					
Hysesintäkter	73,0	68,1	220,1	211,0	282,7
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,7	0,2	0,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-10,6	-8,7	-44,5	-40,2	-55,0
Reparation och underhåll	-5,3	-6,0	-14,8	-18,2	-27,2
Fastighetsskatt	-1,8	-2,6	-7,2	-8,2	-11,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,0	-1,9	-6,0	-5,8	-7,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,8	-3,6	-14,1	-13,2	-17,2
Driftnetto	48,5	45,3	134,2	125,6	164,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-7,8	-7,2	-22,6	-19,1	-26,4
Bruttoresultat	40,7	38,1	111,6	106,5	138,5
Central administration	-2,5	-2,6	-9,0	-8,4	-11,4
Försäljning av fastigheter och andelar netto	1,7	0,0	14,3	12,3	12,3
Nedskrivningar	0,0	-0,3	0,6	-12,3	-12,3
Rörelseresultat	39,9	36,4	117,5	98,1	127,1
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar	0,0	0,0	1,7	0,1	0,2
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7
Ränteintäkter m.m	3,7	1,7	12,4	8,5	14,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27,3	-27,5	-81,9	-86,5	-113,8
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	16,3	9,4	49,7	20,2	25,1
Skatt	-4,5	-2,0	-11,3	-7,5	-7,5
Resultat efter skatt	11,8	7,5	38,4	12,7	17,6
Resultat/aktie	0,23	0,14	0,75	0,25	0,34
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	51 050 000	51 055 212	51 050 000	51 055 212	51 055 212
Genomsnittligt antal aktier	51 050 606	51 055 212	51 052 606	51 180 212	51 180 212

Koncernens balansräkning	2004-09-30	2003-09-30	2003-12-31	2002-12-31
Belopp i M SEK				
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Fastigheter	2774,1	2613,5	2717,6	2867,4
Maskiner och inventarier	2,9	3,0	3,0	2,6
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2777,0</i>	<i>2615,5</i>	<i>2720,6</i>	<i>2870,0</i>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>200,3</i>	<i>179,3</i>	<i>178,6</i>	<i>173,3</i>
Summa anläggningstillgångar	2977,3	2795,8	2899,2	3043,3
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	15,8	27,3	29,3	27,4
Kassa och bank	50,7	94,7	72,9	29,8
Summa omsättningstillgångar	66,5	122,0	102,2	57,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3043,8	2917,8	3001,4	3100,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital	635,3	636,5	633,6	642,5
Fritt eget kapital	105,4	87,0	94,8	102,4
Summa eget kapital	740,7	723,5	728,4	744,9
Avsättningar	42,9	31,6	31,6	24,5
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	2144,7	1997,6	2042,5	2151,6
Övriga långfristiga skulder	38,8	51,9	42,0	57,5
Summa långfristiga skulder	2183,5	2046,5	2084,5	2209,1
Kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder	25,1	58,5	109,5	62,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51,6	57,7	47,4	59,4
Summa kortfristiga skulder	76,7	116,2	156,9	122,0
Summa skulder	2260,2	2162,7	2241,4	2331,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3043,8	2917,8	3001,4	3100,5

Koncernens kassaflödesanalys	2004 1/7 - 30/9	2003 1/7 - 30/9	2004 1/1 - 30/9	2003 1/1 - 30/9	2003 1/1 - 31/12
Belopp i MSEK					
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	16,3	9,4	49,7	20,2	25,1
Justeringsposter	6,2	8,2	8,3	19,9	29,6
Betald skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	22,5	17,6	58,0	40,1	54,7
Förändring i rörelsekapital	-13,4	0,4	-66,6	-5,7	33,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9,4	18,0	-8,6	34,4	87,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-9,6	-34,2	-79,2	-127,0	-238,8
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	357,2	357,2
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-10,7	-0,2	-19,8	-7,9	-14,4
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	1,9	0,0	22,1	0,2	0,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18,4	-34,4	-76,9	222,5	104,3
Finansieringsverksamheten					
Upptagande och lösen av lån	-0,4	28,5	99,0	-152,7	-114,2
Förändring långfristiga fordringar	5,4	-0,7	-10,1	-12,1	-7,4
Utdelning	0,0	0,0	-25,5	-25,5	-25,6
Återköp av aktier	0,0	0,0	-0,1	-1,7	-1,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5,0	27,6	63,3	-192,0	-148,9
Periodens kassaflöde	-4,0	11,2	-22,2	64,9	43,1
Likvida medel vid periodens ingång	54,7	83,5	72,9	29,8	29,8
Likvida medel vid periodens slut	50,7	94,7	50,7	94,7	72,9

Nyckeltal	2004 1/7 - 30/9	2003 1/7 - 30/9	2004 1/1 - 30/9	2003 1/1 - 30/9	2003 1/1 - 31/12
Soliditet, %			24,3	24,8	24,3
Belåningsgrad, %			76,3	76,3	75,2
Synligt eget kapital/ aktie, kr			14,51	14,17	14,27
Räntebindningstid, år			2,0	2,4	2,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,7	1,4	1,4
Driftnetto, %	7,0	6,9	6,4	6,4	6,2
Avkastning på totalt kapital, %	1,4	1,3	4,4	4,7	4,6
Avkastning på eget kapital, %	1,6	2,0	5,2	1,7	2,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2004 1/7 - 30/9	2003 1/7 - 30/9	2004 1/1 - 30/9	2003 1/1 - 30/9	2003 1/1 - 31/12
(avser jämförbart bestånd)					
Hyresvärde, kr/kvm	881	829	883	818	836
Uthyrningsgrad %	89,5	88,7	90,0	90,2	89,9
Fastighetskostnader, kr/kvm	250	235	298	283	300
Överskottsgrad %	67,0	65,8	61,0	60,9	59,3
Driftsöverskott, kr/kvm	508	451	466	441	437

Region	Gävleborg	Öresund	Väst	Stockholm	Norge
Hyresintäkter (MSEK)	52,0	14,1	13,9	133,3	7,3
Driftnetto *) (MSEK)	34,7	9,1	6,4	94,0	4,6
Yta (tkvm)	83,7	22,2	32,3	234,1	13,0
Bokfört värde (MSEK)	741,3	160,0	152,3	1546,3	116,3
Direktavkastning (%)	6,2	7,6	5,6	8,1	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	98,5	99,8	81,6	88,2	83,7

*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

Förändring i eget kapital	2004 1/7 - 30/9	2003 1/7 - 30/9	2004 1/1 - 30/9	2003 1/1 - 30/9	2003 1/1 - 31/12
Vid periodens början	729,8	716,1	728,4	744,9	744,9
Utdelning	0,0	0,0	-25,5	-25,6	-25,6
Återköp egna aktier	0,0	0,0	-0,1	-1,7	-1,7
Valutaeffekt NOK	-0,9	0,0	-0,5	-6,8	-6,8
Periodens resultat	11,8	7,4	38,4	12,7	17,6
Vid periodens slut	740,7	723,5	740,7	723,5	728,4

Per 2004-09-30 är aktiekapitalet fördelat på 53.711.212 aktier, varav 2.661.212 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 tillträdde fastigheter exkluderas i sin helhet.

