

FastPartner AB (publ), (tidigare Fastighetspartner NF AB) org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2000.

VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt i Stockholmsområdet. Göteborg och Gävle är andra prioriterade orter. Med undantag för 3 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per årsskiftet totalt 483.580 kvm. Andelen kommersiella fastigheter med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 75% av beståndet och resterande 25% utgörs av bostäder.

Under året har en riskkapitalverksamhet byggts upp. Totalt har FastPartner investerat 114 MSEK i 12 st icke fastighetsrelaterade företag, främst inom IT och medicinsk teknik. Strategin för den nya riskkapitalrörelsen är att i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen, investera i och utveckla företag inom IT och medicinsk teknik.

RESULTAT

FastPartner redovisar ett resultat efter skatt på 23,6 (-16,4) MSEK. Resultatet har belastats med avskrivningar på byggnader med 28,7 (30,6) MSEK. Resultatskillnaden förklaras främst av respektive års fastighetsförsäljningar. 1999 års resultat inkluderar realisationsförluster om totalt 12,2 MSEK medan årets resultat innehåller realisationsvinster på 31,1 MSEK, varav 2,0 från riskkapitalrörelsen. Förvaltningsresultatet, dvs resultat före skatt exkl. reavinster/förluster, poster av engångskaraktär och avskrivningar uppgår för 2000 till 15,2 (23,4) MSEK dvs en försämring med 8,2 MSEK, varav drygt 5 MSEK förklaras av kostnader i riskkapitalrörelsen.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 339,5 (353,6) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultatutveckling per kvartal	2000 kv 4	2000 kv 3	2000 kv 2	2000 kv 1	1999 kv 4
Hyresintäkter	82,4	83,1	86,3	87,7	90,0
Fastighetskostnader	-36,5	-30,4	-31,7	-36,2	-35,6
Driftnetto	45,9	52,7	54,6	51,5	54,4
Avskrivningar	-6,6	-7,4	-7,3	-7,4	-7,3
Central administration	-3,1	-3,2	-4,3	-3,0	-4,1
Resultat vid försäljning mm	13,1	7,8	7,1	0,1	-13,1
Återbäring SPP			7,0		
Rörelseresultat	49,3	49,9	57,1	41,2	29,9
Finansiella poster	-39,2	-44,4	-44,5	-44,0	-40,2
Resultat efter finansiella poster	10,1	5,5	12,6	-2,8	-10,3

Under perioden har vakanserna, definierade som hyresvärdet på outhyrda lokaler och bostäder, på årsbasis ökat från 9,7% till 10,1%. Ökningen beror på att de fastigheter som sålts under året haft låga vakanstal och att förvärv av och tomställningar i projektfastigheter påverkar vakansgraden med 1,5%.

Driftnettot uppgick till 204,7 (216,1) MSEK.

Rörelsekapitalet definierat som omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder ökade med 80,7 MSEK, som en följd av omstruktureringen i fastighetsbeståndet.

Finansnettot för fastighetsförvaltningen och projektfastigheter uppgick till -172,1 (-174,5) MSEK, härin ingår räntebidrag om 1,1 (3,3) MSEK.

PROJEKTFASTIGHETER

"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. FastPartner och PEAB äger 50% var av fastigheten. En förutsättning för projektets genomförande är en planändring. Arbetet med denna planändring startade under november månad. Beslut om planändring skall meddelas inom kort.

VÄSTBERGA

Projekteringsarbetet för Sandvik Coromants nya forskningsanläggning har inletts. Byggstart är planerad under innevarande år. Om- och tillbyggnationen kommer att omfatta c:a 12.000 kvm. Detta är första etappen i förädlingen av de fastigheter i Västberga som planeras tillsammans med Sandvik.

MÄRSTA CENTRUM

FastPartner har med JM Bygg och CentrumUtveckling AB träffat samarbetsavtal om förnyelse och expansion av Märsta Centrum. Även i detta ärende pågår arbete med planändring, främst avseende JM:s planerade tre fastigheter för bostadsrätter. För den kommersiella delen pågår förhandlingar med attraktiva hyresgäster. Som ett led i Märsta Centrums omdaning förvärvades i april tomträtten till Märsta 1:192 för 10,1 MSEK, med 3.500 kvm säljyta.

STALLMÄSTAREGÅRDEN

Under året har det välkända värdshuset Stallmästaregården tillförts 50 pietetsfullt nyproducerade hotellrum. Ytterligare 20 rum är under produktion. Invigning av hotellet skedde 1 september. Hotellet blev nyligen av Dagens Industri utsett till Sveriges bästa hotell. Catella har förhandsvärderat projektet till 130-160 MSEK, vilket ger ett övervärde på c:a 30 MSEK för FastPartners 50%-iga andel.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Som ovan nämnts har en fastighet i Märsta Centrum förvärvats för 10,1 MSEK. Härutöver har en mindre fastighet i Strängnäs förvärvats för 3,6 MSEK.

Under året har fyra fastigheter i Sverige sålts för 334 MSEK och två i Norge för 115 MNOK med en sammantagen realisationsvinst om 29,1 MSEK.

Ny-, om-, och tillbyggnad av fastigheter har skett för 31,2 (34,1) MSEK. Det enskilt största projektet är en ombyggnad och anpassning för Tele 2 Norge på Ulvenveien i Oslo för 15,7 MSEK.

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

	(MSEK)
Bokfört värde 000101 (inkl pågående arbeten)	3516,5
+Förvärv	13,7
+Investeringar i befintliga fastigheter	31,2
+Förändring pågående arbeten	0,3
-Försäljningar	-424,2
+/-Omräkningsdifferens NOK	0,6
-Avskrivningar enligt plan	-28,7
Bokfört värde 001231 (inkl pågående arbeten)	3109,4

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel , inkl outnyttjad checkkredit om 0,3 (1,7) MSEK uppgick vid periodens slut till 30,4 (23,9) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2.526,5 (2.847,0) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut 2.404,3 MSEK var per 2000-12-31 6,1 % (6,1%). Medelräntan på den svenska låneportföljen 2.305,3 MSEK var 6,0% (5,9%).

LÅNESTRUKTUR (2000-12-31)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2001	1664,7	69	5,9
2002	300,1	12	6,8
2003	251,8	10	6,1
2004	37,4	2	7,4
2005	47,8	2	6,6
>2005	102,5	5	6,9
Totalt	2404,3	100	6,1

FASTIGHETS- OCH SUBSTANSVÄRDEN

Fastigheterna har värderats genom en intern avkastningsvärdering. Avkastningsvärdet är lika med summan av nuvärdena av tio års bedömda betalningsströmmar samt nuvärdet av ett restvärde som beräknas med ett genomsnittligt avkastningskrav på 8,6% på det bedömda driftnettot år 10. Med ett antagande om 1,5% årlig inflation och 6,0% realränta, vilket ger en diskonteringsfaktor om 7,5%, blir det bedömda verkliga värdet på fastighetsbeståndet 3.345 MSEK, vilket ger ett övervärde på 235 MSEK. Substansvärdet, exkl. projektfastigheter och riskkapitalportföljen, per aktie blir då 17,70 (17,59). Det bokförda substansvärdet är 13,33 (12,97).

SKATTEFRÅGOR

Koncernens uppskjutna skattefordringar överstiger de uppskjutna skatteskulderna.

Skattemyndigheten höjde 1999 taxeringen för två koncernföretag med en tillkommande skatt om tillsammans 12,0 MSEK som följde. Beslutet har överklagats till länsrätten, som ännu ej behandlat ärendet. Länsrätten har dock medgivit anstånd med skattebetalningen. Skattemyndighetens beslut innehöll ej något nytt i skatteprincipfrågan. Företaget har ej funnit skäl att ändra uppfattning om skattepliktig inkomst för berörda år och därför ej reserverat för det tvistiga beloppet.

RISKKAPITALRÖRELSEN

Verksamheten startade i april månad då FastPartner av sitt moderbolag Compactor köpte samtliga dess

aktier i onoterade bolag för 71,5 MSEK. Överlåtelsen skedde på för FastPartner förmånliga villkor. Följande företag ingick i överlåtelsen med i tabellen angivna ägarandelar, vilka delvis förändrats under året.

LinkTech	12%
LinkMed	10%
Sygn Software	6%
Snowdrops	8%
Svensk Vodka	8%
Svenska Stadshotell	33%
Alberto Biani	18%

LinkTech är ett lokalt baserat riskkapitalbolag med inriktning mot teknikorienterade bolag i Linköpingsregionen.

LinkMed är ett riskkapitalbolag sysslar med investeringar inom medicinsk teknik och bioteknik.

Sygn Software är en programvaruleverantör som erbjuder ett webbaserat virtuellt kontor inklusive struktur- och dokumenthantering.

Snowdrops arbetar med e-handel inom kosmetik- och skönhetsbranschen.

Svensk Vodka tillverkar och marknadsför alkoholbaserade märkesvaror.

Alberto Biani är ett modehus i Milano med egen design och tillverkning.

FastPartner har dessutom förvärvat 3,2% av kapitalet i Telephony.com Ltd. Bolaget är verksamt som teleoperatör med inriktning mot betalkortsmarknaden.

Genom en riktad nyemission av 800.000 FastPartner-aktier förvärvades 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.

I en nyemission tecknades 10% av aktiekapitalet för 10 MSEK i Aktiv IT som är ett inkubatorföretag med inriktning att skapa nya verksamheter baserade på bl.a. bolagets 600 internetadresser.

FastPartner har förvärvat 18% av aktiekapitalet i Beep Network AB för 4,5 MSEK. Beep Network utvecklar och tillverkar kassasystem och terminaler med speciell inriktning mot modeindustrin.

Innehavet i LinkTech har ökat genom att FastPartner har tecknat aktier för 3,1 MSEK i en företrädesemission till aktieägarna. Detta bolag har också gjort en riktad emission till Gustav Douglas närstående bolag om 25 MSEK, motsvarande 10% av bolaget. Efter dessa emissioner uppgår FastPartners ägarandel i bolaget till knappt 11 %.

För 8 MSEK har 30 % av Litium Affärskommunikation AB förvärvats. Bolagets affärsinriktning är internetbaserad affärskommunikation med fokus på den s.k. B2B marknaden.

Intäkterna under perioden uppgår till 2,0 MSEK och utgörs av vinst vid försäljning av aktierna i Svenska Stadshotell AB.

(MSEK)	Kv 4	Helår
Försäljningsvinst	0,0	2,0
Räntekostnader	-2,0	-5,1
Resultat	-2,0	-3,1

NY FIRMA

Bolaget har fått registrerat ny firma Fast Partner AB (publ) med Fastighetspartner NF som bifirma. I samband härmed har bolaget antagit ett profilprogram som har lanserats i februari 2001 med bl.a. ny logotype.

NYEMISSION

Genom apportemissionen i samband med förvärvet av aktier i V2H har bolagets aktiekapital ökat med 8.000.000 kr till 537.112.120 och antalet aktier med 800.000 st till 53.711.212.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Vid en extra bolagsstämma i maj månad bemyndigades styrelsen att förvärva egna aktier, dock ej överstigande en tiondel av samtliga aktier i FastPartner. Detta bemyndigande har ej utnyttjats.

UTDELNING

Styrelsen kommer att föreslå bolagsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2001-2002

Ordinarie bolagsstämma	24 april 2001 kl. 16.00
Delårsrapport per 31/3-2001	24 april 2001
Delårsrapport per 30/6-2001	23 augusti 2001
Delårsrapport per 30/9-2001	1 november 2001
Bokslutkommuniké för 2001	februari 2002

Stockholm den 22 februari 2001

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK

	2000	1999
	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	339,5	353,6
Övriga intäkter	1,3	
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-63,4	-70,3
Reparation och underhåll	-31,6	-28,3
Fastighetsskatt	-15,2	-16,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,9	-6,8
Fastighetsadministration & marknadsföring	-17,7	-16,1
Driftnetto	206,0	216,1
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-28,7	-30,6
Bruttoresultat	177,3	185,5
Central administration	-13,6	-14,8
Försäljning av fastigheter och andelar netto	31,1	-12,1
Nedskrivningar		-0,5
Jämförelsestörande poster	6,0	
Rörelseresultat	200,8	158,1
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Resultat från andelar	1,0	1,0
Ränteintäkter	1,6	3,2
Räntebidrag	1,1	3,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-180,9	-182,0
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	23,6	-16,4
Inkomstskatt	0,0	0,0
Resultat efter skatt	23,6	-16,4

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK

	2000-12-31	1999-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	3109,4	3516,5
Maskiner och inventarier	1,7	2,4
Finansiella anläggningstillgångar	162,3	39,4
Kortfristiga fordringar	149,4	31,4
Kassa och bank	30,1	22,2
Summa tillgångar	3452,9	3611,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	625,4	624,2
Fritt eget kapital	90,7	62,0
Avsättningar	6,2	1,1
Skulder till kreditinstitut	2404,3	2699,1
Övriga långfristiga skulder	107,7	43,9
Kortfristiga skulder	218,6	181,6
Summa eget kapital och skulder	3452,9	3611,9

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MSEK

	2000	1999
	1/1-30/12	1/1-31/12
Rörelseresultat	200,8	158,1
Justeringsposter	-1,3	44,5
Summa	199,5	202,6
Finansnetto	-178,2	-175,5
Summa	21,3	27,1
Förändring i rörelsekapital	-80,8	11,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-59,5	39,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	287,1	94,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-219,6	-131,4
Justering för omräkningsdifferens	-0,1	-1,6
Förändring av kassa och bank	7,9	0,3

FastPartner 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

NYCKELTAL**Finansiella nyckeltal**

	2000	1999
	2000-12-31	1999-12-31
Soliditet %	20,7	19,0
Belåningsgrad %	77	77
Räntetäckningsgrad, ggr	1,12	1,15
Synligt eget kapital per aktie, kr	13,3	13,0
Resultat per aktie, kr	0,44	-0,31
Antal aktier vid periodens slut, st	53.711.212	52.911.212

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2000	1999
	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hysesvärde, kr/kvm	727	715
Uthyrningsgrad % (inkl under året sålda fastigheter)	90,6	90,7
Fastighetskostnader, kr/kvm	227	215
Driftsöverskott, kr/kvm	418	445
Bokfört värde, kr/kvm	6.430	6447
Uthyrningsbar yta kvm (vid årets utgång)	483.580	543.809

FASTIGHETSBESTÅNDET

Region (Belopp i MSEK)	Hysesintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (tkvm)	Bokfört värde IB (MSEK)	Direkt- avkastning %	Vakans %
Gävleborg	62,9	46,0	108	618,1	7,4	0,4
Öresundsregionen	18,4	11,3	24	174,6	6,5	1,9
Väst	76,7	39,1	128	731,5	5,3	13,0
Öst	5,4	3,1	13	71,8	4,3	16,1
Stockholm	132,9	95,2	202	1340,4	7,1	11,4
Norge	15,9	7,6	18	140,2	5,4	17,0
Justering sålda fastigheter	28,1	21,4	52	429,2	5,0	5,8
Delsumma	340,2	223,7	544	3505,8	6,4	9,4
Justering för övriga intäkter, fastighetsadministration	1,3	-17,7				
Internhyra	-0,7					
Summa	340,8	206,0				

