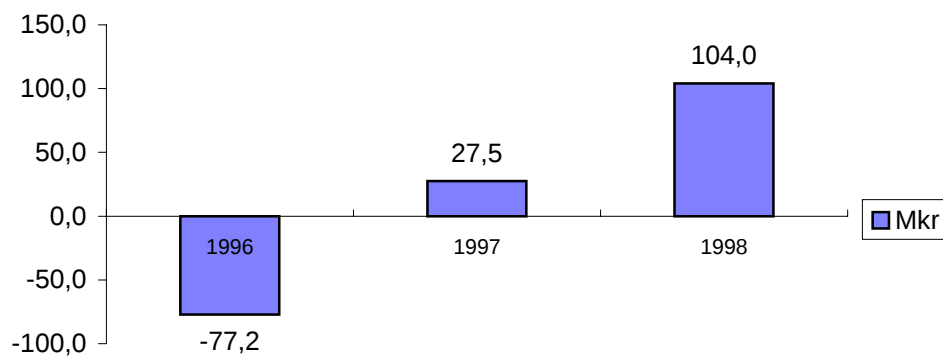


FASTIGHETSPARTNER

Pressmeddelande 1999-02-25

Bokslutsrapport per 1998-12-31

- Årets resultat efter skatt 78,4 mkr (1,6) och resultat per aktie 1:48 kr (0:04)
- Substansvärde per aktie 17:75 kr (16:10)
- Fastighetsförsäljningar 665 mkr med reavinst 96,3 mkr
- Fastighetsförvärv 259 mkr
- Hyresintäkter 385 mkr (390)
- Resultatutveckling de senaste tre åren



Anm. Resultat efter finansiell poster, avskrivningar enligt plan återlagda

Fastighetspartner NF AB (publ)
Box 314
101 26 Stockholm

Besöksadress
Drottninggatan 33³
E-mail
info@fastighetspartner.se

Telefon
08-402 34 60
Fax
08-402 34 90

Org.nr
556230-7867
Säte
Stockholm

VERKSAMHET

Fastighetspartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt på Stockholmsområdet. Göteborg, Gävle och Linköping är andra prioriterade orter. Med undantag för 6 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per årsskiftet totalt 566.643 kvm. Andelen kommersiella fastigheter med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 73,6 % av beståndet och resterande 26,4 % utgörs av bostäder.

RESULTAT

Årets resultat efter skatt uppgick till 78,4 mkr (1,6), vilket ger ett resultat per aktie om 1:48 kronor. Resultatförbättringen hänför sig till resultat av fastighetsförsäljningar.

Hysesintäkterna uppgick till 385,1 mkr (389,9). Minskningen förklaras av effekten av fastighetsförsäljningar 1997.

Driftnettot uppgick till 252,0 mkr (253,1).

I resultatet ingår upplösning av latent skatt i förvärvade bolag om 2,8 mkr.

Rörelsekapitalet definierat som omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder förbättrades med 20 mkr.

Finansnettot uppgick till -218,2 mkr (-219,5). Häri ingår räntebidrag, vilka under året minskat från 11,9 mkr till 6,6 mkr.

FÖRVÄRV, FÖRSÄLJNINGAR

Under året har 11 stycken fastigheter i bl.a. Kista och Göteborg sålts för 665 mkr med en reavinst på 96 mkr. 5 stycken fastigheter i bl.a. Göteborgstrakten och Lunda har förvärvats för 259 mkr.

Bolaget har under året följt den fastställda affärsstrategin att försälja lågförräntande fastigheter och förvärva fastigheter med god utvecklingspotential inom Fastighetspartners prioriterade förvaltningsområden. Detta innebär bl.a. förvärv av fastigheter med låg uthyrningsgrad.

Ny-, om- och tillbyggnad av fastigheter har skett för 20,5 mkr.

FONDEMISSION

En fondemission har genomförts vilket ökat aktiekapitalet med 105,8 mkr till 529,1 mkr och antalet aktier med 10.582.242 st till 52.911.212 st.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Fastighetspartners likvida medel inkl outnyttjad checkkredit om 1,9 mkr uppgick vid årsskiftet till 23,8 mkr.

Fastighetspartners räntebärande skulder uppgick per 981231 till 3.041 mkr (3.244).
Genomsnittslåneräntan på fastighetslånen var per 981231 6,3 % med en genomsnittlig löptid om 1,1 år.

Löptid	Volym *)	Medelränta
1999	1 580,3	5,6%
2000	634,4	7,5%
2001	103,7	8,1%
2002	272,6	7,1%
2003	198,8	6,2%
2004	7,9	9,9%
2005	1,2	5,8%
Totalt	2 798,9	6,3%

*) Lån hos kreditinstitut samt övriga reverslån vilka redovisas under övriga skulder

FASTIGHETS- OCH SUBSTANSVÄRDEN

Fastigheterna har värderats genom en intern avkastningsvärdering. Avkastningsvärdet är lika med summan av nuvärdena av tio års bedömda betalningsströmmar och nuvärdet av ett restvärde som beräknas med ett genomsnittligt avkastningskrav på 8,45 % på driftnettot år 10. Med ett antagande om 1,5 % årlig inflation och 6,0 % realränta, vilket ger en diskonteringsfaktor på 7,5 %, blir övervärdet i fastighetsbeståndet 236 mkr. Substansvärdet blir då 17:75 kr (16:10) per aktie. Det bokförda substansvärdet per aktie uppgår 13:31 kr (11:82).

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Som ett led i Fastighetspartners strategi att avyttra fastigheter med lägen utanför de prioriterade områdena har bolagets fastighet i Kalmar, Blåvingen 9, avyttrats för 4 mkr.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 1999 / 2000

6 maj 1999 kl. 16.00	Ordinarie bolagsstämma
6 maj 1999	Delårsrapport per 31 mars 1999
26 augusti 1999	Delårsrapport per 30 juni 1999
4 november 1999	Delårsrapport per 30 september 1999
februari 2000	Bokslutskommuniké för 1999

Stockholm den 25 februari 1999

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	1998	1997
Hysesintäkter	385,1	389,9
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-86,9	-80,8
Reparation och underhåll	-23,2	-31,6
Fastighetsskatt	-16,4	-18,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,6	-6,2
Driftnetto	250,0	253,1
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-28,3	-31,5
Bruttoresultat	223,7	221,6
Resultat försäljning av fastigheter	96,2	16,9
Resultat försäljning av andelar	5,9	7,3
Värdejusteringar	-1,9	-5,0
Administration och marknadsföring	-30,1	-25,3
Rörelseresultat	293,8	215,5
Resultat från andelar i intresseföretag	1,1	1,0
Ränteintäkter	1,2	1,1
Räntebidrag	6,6	11,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-227,1	-233,5
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	75,6	-4,0
Skatt på årets resultat	2,8	5,6
Årets resultat	78,4	1,6

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i MSEK	1998-12-31	1997-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Fastigheter	3649,5	3960,0
Pågående byggnadsprojekt	7,9	7,9
Maskiner och inventarier	3,5	3,8
Summa	3660,9	3971,7
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier och andelar i intresseföretag	25,5	25,2
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,9	1,4
Andra långfristiga fordringar	5,6	12,1
Summa	32,0	38,7
Summa anläggningstillgångar	3692,9	4010,4
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	8,4	8,7
Övriga fordringar	252,8	9,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,4	23,6
Kassa och bank	21,9	32,7
Summa omsättningstillgångar	300,5	74,2
Summa tillgångar	3993,4	4084,6

Belopp i MSEK	1998-12-31	1997-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	529,1	423,3
Bundna reserver	96,7	286,7
Summa	625,8	710,0
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad förlust	0,0	-86,0
Årets resultat	78,4	1,6
Summa	78,4	-84,4
Summa eget kapital	704,2	625,6
Avsättningar	1,1	2,2
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2784,7	3169,1
Checkräkningskredit	15,3	3,0
Skulder till moderföretag	3,7	18,9
Övriga skulder	67,5	55,2
Summa	2871,2	3246,2
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	49,7	51,2
Övriga skulder	257,6	29,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109,6	130,0
Summa	416,9	210,6
Summa eget kapital och skulder	3993,4	4084,6
Nyckeltal	1998	1997
Fastigheternas bokförda värden	3657,4	3967,9
Eget kapital	704,2	625,6
Soliditet %	17,6	15,3
Belåningsgrad %	77	80
Räntetäckningsgrad, ggr	1,02	1,00

DEFINITIONER

Soliditet

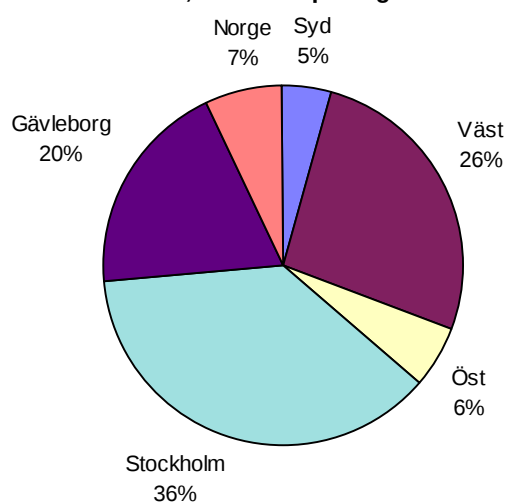
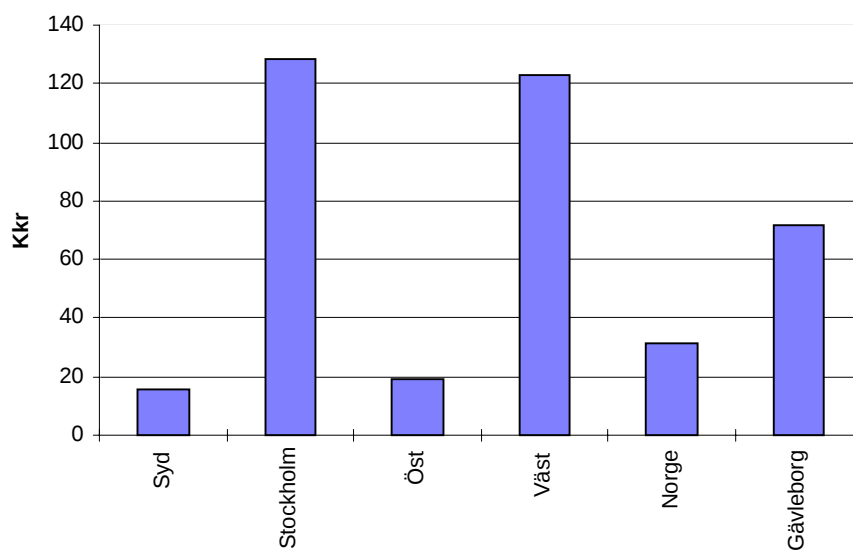
Synligt eget kapital i relation till balansomslutningen

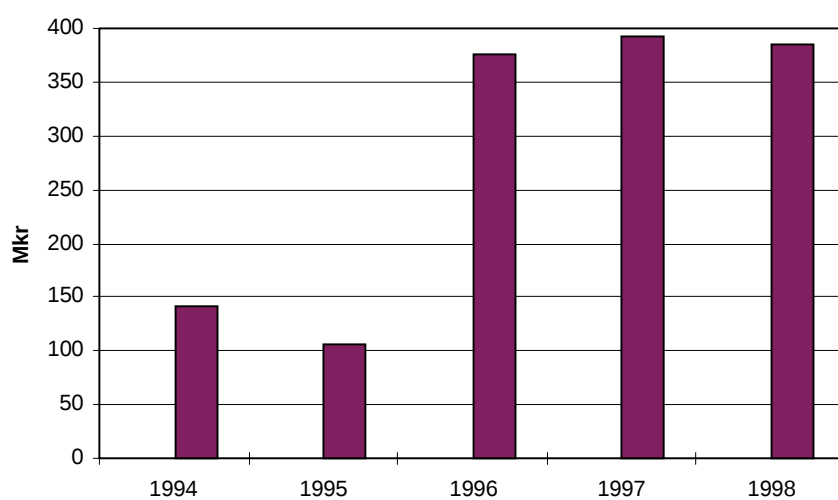
Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar, försäljningar, värdejusteringar och räntekostnader i förhållande till räntekostnader

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastigheternas bokförda värden

UTHYRBARA YTOR, fördelade på Region/område**Hysesintäkter, regionsfördelade**

Hysesintäkter 5 år i sammandrag**UTHYRBARA YTOR, fördelade per lokaltyp**