



FastPartner

PRESSMEDDELANDE 28/8-2003

FASTPARTNER AB – STARKT FÖRBÄTTRAT FÖRVALTNINGSRESULTAT

- Förvaltningsresultat 12,4 MSEK (-2,6)
- Omsättning 143,1 MSEK (161,9)
- Resultat efter skatt uppgick till 5,3 MSEK (39,2) motsvarande 0,10 kr/aktie (0,75)
- Kassaflöde från den löpande förvaltningen 16,4 MSEK (14,1)
- Under delårsperioden har 7 fastigheter avyttrats för 354 MSEK med ett resultat om 12,3 MSEK

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2003.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

- Äga och förvalta fastigheter i expansiva orter
- Förvalta fastigheterna i rationella och koncentrerade enheter
- Prioritera kommersiella fastigheter och projektfastigheter i Stockholm
- Prioritera värdetillväxt och kassaflöden
- I harmoni med tillväxt, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen investera i och utveckla bolag i riskkapitalrörelsen

För att nå förbättrade kassaflöden har under de senaste tre åren och under delårsperioden ett flertal lågavkastande bostadsfastigheter i framförallt Göteborg sålts till bostadsrätts föreningar. Detta har inneburit en så kraftig reduktion av fastighetsbeståndet i region Väst att beslut fattats att på sikt avveckla hela detta bestånd.

Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

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 30 juni 2003 totalt 368.747 kvm. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 84% av beståndet och resterande 16 % utgörs av bostäder. Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i de 12 företagen i portföljbolagen uppgår till 114,4 MSEK.

KONCERNENS RESULTAT

(Siffror inom parentes nedan avser motsvarande period föregående år)

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 5,3 (39,2) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 24,7 (61,2) MSEK. Resultatet är belastat med avskrivningar på byggnader om 11,9 (13,9) MSEK och inkluderar vinster vid försäljningar om 12,3 (63,8) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -14,0 (-4,8) MSEK. Resultatposten avser dels internt belastad ränta på investerat kapital om -4,6 MSEK, dels nedskrivningar om -12,0 MSEK samt vinster på 2,6 MSEK.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver dels riskkapitalrörelsen samt delar av fastighetsrörelsen i kommission. Då förändringar i dessa kommissionsavtal kan förekomma från tid till annan är moderföretagets resultatuppgifter tämligen ointressanta.

Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick till 104,0 (106,8) MSEK och resultatet före skatt till 11,6 (5,6) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under delårsperioden till 143,1 (161,9) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit marginellt. Fastighetskostnaderna har emellertid stigit med 3,5 MSEK eller 8%. Förvaltnings resultatet, det vill säga resultatet exklusive försäljningar, nedskrivningar och skatt förbättrades till 12,4 (-2,6) MSEK vilket framförallt har sin grund i ett förbättrat finansnetto. Säsongsvariationerna är normala. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling per kvartal	2003 kv 2	2003 kv 1	2002 kv 4	2002 kv 3	2002 kv 2
Hyresintäkter mm	68,4	74,5	75,4	75,1	80,6
Fastighets- kostnader	-27,1	-35,4	-37,1	-26,0	-34,6
Driftnetto	41,3	39,1	38,3	49,1	46,0
Avskrivningar	-6,3	-5,6	-8,1	-6,6	-7,1
Central administration	-3,0	-3,0	-3,8	-3,4	-4,1
Resultat vid försäljning mm	-2,8	15,1	-0,6	-1,3	63,2
Rörelseresultat	29,2	45,6	25,8	37,8	98,0
Finansiella poster	-24,0	-26,1	-31,1	-32,8	-36,6
Resultat efter finansiella poster	5,2	19,5	-5,3	5,0	61,4

MARKNADSSITUATIONEN

FastPartners fastighetsbestånd är av den karaktären att rådande lågkonjunktur inte påverkat hyresflödena nämnvärt. Nyuthyrningen går visserligen trögt, men pågående och avslutade investeringar och projekt kommer under de närmaste åren att ge en positiv utveckling på såväl hyresintäkter som resultat efter finansnetto. T.ex kommer investeringarna i Västberga och Gävle förbättra resultatet med c:a 16 MSEK på årsbasis.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden under rapportperioden uppgår till 91,7% (92,3) i jämförbart bestånd.

Uthyrningsgraden för de under rapportperioden sålda fastigheterna uppgick till 69,5%.

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 kan också vara förenad med högre risk. Under rapportperioden har forskningsanläggningen för Sandvik Coromant i Västberga tagits i bruk. Den totala investeringen uppgick till 111 MSEK mot budgeterat 110 MSEK. För Västbergabeståndet betyder detta att hyresintäkterna totalt stiger med c:a 5 MSEK på årsbasis trots att Sandvikkoncernens omflyttning medför vakanser på c:a 18.000 kvm. Dessa friställda lokaler kommer att renoveras i takt med att nya hyresgäster kontrakteras. Beroende på hyresgästernas förädlingskrav uppgår hyresvärdet på vakanserna till 10-17 MSEK.

Hotellprojektet "Folkarhuset" vid Östermalmstorg i centrala Stockholm har avancerat. Kommunens godkännande om förändring av detaljplan har meddelats. Efter utställning av planen har endast ett överklagande inkommit, vilket gör att FastPartner bedömer att detaljplaneändringen kommer att vinna laga kraft under innevarande år.

I fastigheten Norr 21:5 i centrala Gävle, allmänt kallad Nian, löper kontraktet med det gamla Domusvaruhuset ut under året. KF omvandlar delar av ytan till en modern livsmedelshall. Detta ger en möjlighet till en väsentlig förnyelse av hela Nians image och butiksutbudet ökar till ca 55 butiker varav över 95% redan är kontrakterade. Den beslutade investeringen är reviderad till 130 MSEK mot tidigare 120 MSEK och bedöms ge en avkastning på c:a 15%. Projektet i vad avser butiksdelen skall vara klart vid årsskiftet 2003/2004. Under projektiden (2003) prognosticeras ett intäktsstapp om c:a 3 MSEK.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har fastigheterna Backa 27:6 i Göteborg, Nibble 1:134 i Hallstahammar samt Bilen 14 i Trollhättan sålt för tillsammans 30 MSEK med en förlust om knappt 3 MSEK. Samtliga dessa fastigheter har stora vakanser och är belägna på ej prioriterade orter. Tillsammans med försäljningar av 4 fastigheter under första kvartalet blev den sammanlagda vinsten för hela delårsperioden 12,3 MSEK. Köpeskillingarna för dessa fastigheter motsvarade bolagets interna värderingar vid senaste årsskiftet. Investeringar i befintliga fastigheter uppgår under delårsperioden till 90,4 MSEK, varav Västberga svarar för 41,1 MSEK och Nian i Gävle för 48,4 MSEK. Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde 021231 (inkl pågående arbeten)	2867,4
+Förvärv av nya fastigheter	0,0
+ Investeringar	90,4
-Försäljningar (7 st)	-342,9
+/-Valutakursförändring	-15,9
-Avskrivningar enligt plan	-11,9
Bokfört värde 030630 (inkl pågående arbeten)	2587,1

FINANSIELL STÄLLNING

(Siffror inom parentes nedan avser 2002-12-31)

Likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit om 1,6 (5,6) MSEK och exklusive spärrade medel för eventuellt återköp om 25,0 (0,0) MSEK uppgick vid periodens slut till 58,5 (35,4) MSEK. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 1923,6 MSEK var per 2003-06-30 5,5 % (6,2 %) en förbättring motsvarande c:a 14 MSEK på årsbasis.

LÅNESTRUKTUR

Under rapportperioden har fastighetslån om c:a 300 MSEK bundits på fem års bindningstid till i genomsnitt 4,5%. Fastpartner har under vårens kraftiga räntenedgång bundit totalt c:a 600 MSEK till i snitt 4,8%. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår nu till 2,7 (1,4) år.

Räntebindningsstruktur per 2003-06-30 (inkl FRA)

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2003	625,0	32	4,8
2004	124,5	6	6,5
2005	185,9	10	6,0
2006	47,7	2	5,4
2007	352,9	18	6,5
>2007	587,6	32	5,1
Totalt	1923,6	100	5,5

FRA = förtida räntebindningskontrakt

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, och Synoco Scandinavia AB (Gants klockor) är exempel på detta. Vidare uppdelas investeringarna i aktiva och passiva investeringar. FastPartner innehar optioner i vissa av portföljbolagen men dessa ger FastPartner endast möjlighet och inte skyldighet att utöka dessa innehav.

Bokförda värden för bolag i riskkapitalrörelsen uppgår till 114 MSEK jämfört med fastigheternas bokförda värden på 2587 MSEK. Riskkapitalrörelsen utgör således cirka 4 % i förhållande till fastighetsrörelsens bokförda kapital.

Följande företag ingår i riskkapitalrörelsen som aktiva investeringar med i tabellen angivna ägarandelar och utgör mer än 80% av riskkapitalrörelsens bokförda kapital.

Bolag	Agarandel
LinkTech	12%
LinkMed	18%
Litium Affärskommunikation	20%
Sygn Software	49%
Alberto Biani	22%
Synoco Scandinavia	24%

FastPartners aktieposter i nedanstående bolag betraktas som passiva investeringar.

Beep Network AB
Moving Digital AB
E-Tel Ltd.
Snowdrops AB
World of Internet AB

I takt med koncernens ökande kassaflöden har en aktiv kassaförvaltning bedrivits. Denna består till stor del av handel med börsnoterade aktier. Under rapportperioden har denna aktivitet tillfört koncernen nettovinst på tillhoppa 2,6 MSEK vilket gottskrivits riskkapitalrörelsen.

Under rapportperioden har nedskrivningar gjorts om tillsammans 12,0 MSEK., varav 10,5 MSEK avser Aktiv IT som har gått i konkurs efter rapportperiodens utgång.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2003	2002
Resultat avyttringar	0,0	0,0
Nedskrivningar	-12,0	0,0
Finansiella intäkter	2,6	0,0
Räntekostnader	-4,6	-4,6
Resultat	-14,0	-4,6

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har FastPartner förvärvat 21.250 aktier i LinkTech och 53.400 aktier i LinkMed, samt 137 aktier i Synoco Scandinavia för tillhopa 6,8 MSEK.

SKATTESITUATIONEN

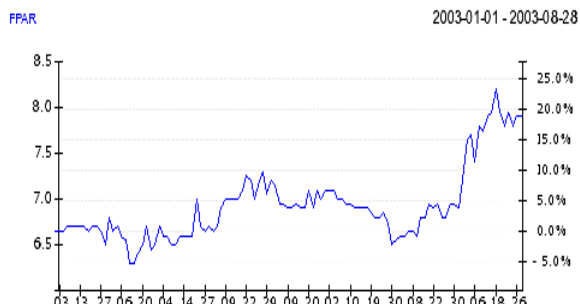
Delårsperiodens skatt uppgår till 5,5 MSEK och utgörs av beräknad uppskjuten skatt.

Den skattemässiga vinsten vid periodens försäljningar uppgår till 152 MSEK och förbrukar 130 MSEK av koncernens underskottsavdrag.

Bolaget har ytterligare 596 MSEK i deklarerade underskottsavdrag vilka skattemyndigheten underkänt och som överklagats av bolaget. Bolaget har bokfört en uppskjuten skatteskuld om 29,3 MSEK. För det fall att underskotten underkänns i sin helhet tillkommer en uppskjuten skatt om 16 (19) MSEK.

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 som 30 juni ägde 74,2%. Årets kursutveckling framgår av nedanstående diagram.

**ÅTERKÖP AV AKTIER**

Under rapportperioden har inga egna aktier förvärvats. Innehavet uppgår till 2.656.000 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,74 kr/aktie (kurs per 27/8 2003 7,90 kr/aktie).

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner följer Redovisningsrådets rekommendationer och tillämpar samma redovisningsprinciper som i Årsredovisningen för 2002.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inget av betydelse har inträffat efter rapportperiodens utgång.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2003-2004

Delårsrapport per 30 september 23 oktober 2003
Bokslutskommuniké 2003 19 februari 2004

Stockholm den 28 augusti 2003

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	2003	2002	2003	2002	2002
Belopp i MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	68,4	80,2	142,9	160,7	310,2
Övriga intäkter	0,2	0,4	0,2	1,2	2,2
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-11,4	-14,9	-31,5	-34,4	-60,2
Reparation och underhåll	-6,3	-9,1	-12,2	-16,8	-33,5
Fastighetsskatt	-2,7	-3,2	-5,6	-6,4	-12,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,8	-1,9	-3,9	-3,6	-6,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,2	-5,5	-9,6	-10,2	-21,6
Driftnetto	41,2	46,0	80,3	90,5	177,9
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-6,3	-7,1	-11,9	-13,9	-28,6
Bruttoresultat	34,9	38,9	68,4	76,6	149,3
Central administration	-3,0	-4,1	-6,0	-7,1	-14,3
Försäljning av fastigheter och andelar netto	-2,8	63,2	12,3	63,8	64,3
Jämförelsestörande poster	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2
Nedskrivningar	-12,0	0,0	-12,0	0,0	-3,0
Rörelseresultat	17,3	98,0	62,9	133,3	196,5
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar	0,2	0,2	0,3	0,4	0,6
Ränteintäkter m.m	4,5	0,5	6,6	1,0	2,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28,4	-39,7	-59,0	-77,7	-148,0
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-6,4	59	10,8	57,0	51,5
Skatt	-0,7	-17,8	-5,5	-17,8	-18,8
Resultat efter skatt	-7,1	41,2	5,3	39,2	32,7
Resultat/aktie	-0,14	0,79	0,10	0,75	0,63
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,1	1,4	1,1	1,1
Driftnetto %	6,4	6,5	6,2	6,4	6,2
Avkastning på totalt kapital %	2,9	12,6	4,7	8,6	6,2
Avkastning på eget kapital %	neg	22,4	1,5	10,7	4,5
Antal utestående aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
D:o exkl återköpta aktier	51 055 212	52 305 212	51 055 212	52 305 212	51 305 212
Genomsnittligt antal aktier	51 055 212	52 305 212	51 180 212	52 305 212	51 805 212

Koncernens balansräkning	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31	2001-12-31
Belopp i MSEK				
TILLGÅNGAR				
Fastigheter	2587,2	2817,5	2867,4	2947,0
Maskiner och inventarier	3,1	3,0	2,6	2,3
Summa materiell anläggningstillgångar	2590,3	2820,5	2870,0	2949,3
Finansiella anläggningstillgångar	179,2	173,3	173,3	165,8
Summa anläggningstillgångar	2769,5	2993,8	3043,3	3115,1
Kortfristiga fordringar	32,5	30,5	27,4	56,5
Kassa och bank	83,5	79,7	29,8	21,2
Summa omsättningstillgångar	116,0	110,2	57,2	77,7
Summa tillgångar	2885,5	3104,0	3100,5	3192,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital	636,4	641,3	642,5	635,6
Fritt eget kapital	79,7	116,3	102,4	78,6
Summa eget kapital	716,1	757,6	744,9	714,2
Avsättningar	29,6	24,2	24,5	6,2
Skulder till kreditinstitut	1965,8	2124,1	2151,6	2243,8
Övriga långfristiga skulder	53,0	63,6	57,5	84,1
Summa långfristiga skulder	2018,8	2187,7	2209,1	2472,4
Kortfristiga skulder	121,0	134,5	122,0	154,5
Summa skulder	2139,8	2322,2	2331,1	2331,1
Summa eget kapital och skulder	2885,5	3104,0	3100,5	3192,8
Soliditet %	24,8	24,4	24,0	22,4
Belåningsgrad %	76,0	75,0	74,9	76,0
Synligt eget kapital/ aktie	14,03	14,48	14,52	13,65

Koncernens kassaflödesanalys	2003	2002	2003	2002	2002
Belopp i MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1-31/12
Rörelseresultat	17,3	58,0	62,9	133,3	196,5
Justeringsposter	21,3	-18,4	12,0	-48,7	-29,7
Delsumma	38,6	39,6	74,9	84,6	166,8
Finansnetto	-23,9	-38,6	-52,4	-76,5	-145,4
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	14,7	1,0	22,5	8,1	21,4
Förändring i rörelsekapital	13,2	5,0	-6,1	6,0	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27,9	6,0	16,4	14,1	16,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-36,4	129,8	256,8	177,7	114,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11,0	-129,4	-219,5	-133,3	-121,9
Justerings för omräkningsdifferens		-0,4			0,0
Förändring av kassa och bank	2,5	6,0	53,7	58,5	8,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2003	2002	2003	2002	2002
(avser jämförbart bestånd)	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1-31/12
Hyresvärde, kr/kvm	832	793	821	790	776
Uthyrningsgrad %	91,7	92,3	91,6	92,3	92,0
Fastighetskostnader, kr/kvm	286	292	261	263	258
Överskottsgrad %	61%	60%	56%	56%	57%
Driftsöverskott, kr/kvm	445	440	473	457	404
Bokfört värde, kr/kvm			6574	6534	6551
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)			368747	445071	426587

Region	Hyres-intäkter	Driftnetto	Yta	Bokfört värde	Direkt-avkastning	Vakans
(Belopp i MSEK)	(MSEK)	(MSEK) *)	(tkvm)	(MSEK)	%	%
Gävleborg	28,6	19,8	83,7	588,8	6,7%	1,7
Öresundsregionen	9,2	5,6	22,2	161,2	6,9%	0,1
Väst	12,9	5,5	41,9	210,8	5,2%	16,1
Stockholm	74,9	49,9	207,9	1340,5	7,4%	10,9
Norge	8,6	5,1	13,0	122,7	8,3%	5,0
Justerings sålda fastigheter	8,1	4,0	57,9	344,7		12,3
Summa	142,3	89,9	426,6	2768,7	7,4%	8,4

*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

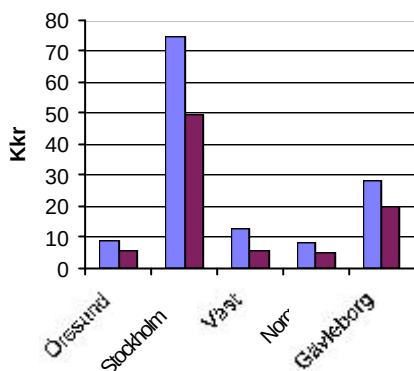
Förändring i eget kapital	2003-06-30	2002-06-30	2002-12-31
Vid årets början	744,9	714,2	714,2
Utdelning	-25,6	0,0	0,0
Återköp egna aktier	-1,7	0,0	-7,0
Valutaeffekt NOK	-6,8	4,2	5,0
Periodens resultat	5,3	39,2	32,7
Vid periodens slut	716,1	757,6	744,9

Per 2003-06-30 är aktiekapitalet fördelat på 53.711.212 aktier, varav 2.656.000 återköpts.

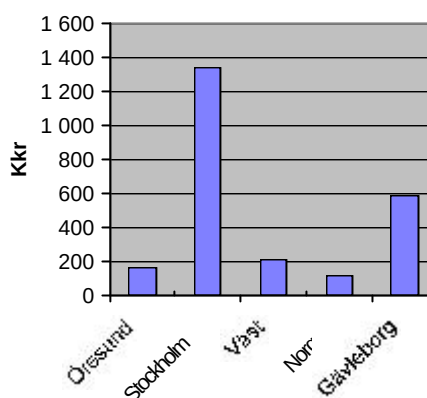
Definitioner

Belåningsgrad:	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad:	Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, 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.
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.
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

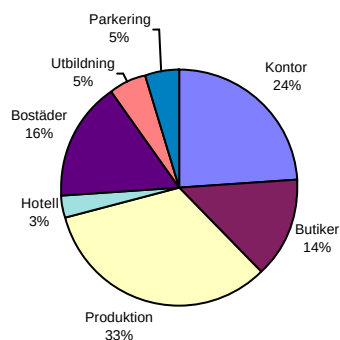
**Hyresintäkter och driftnetto,
region-/områdesfördelade
(perioden)**



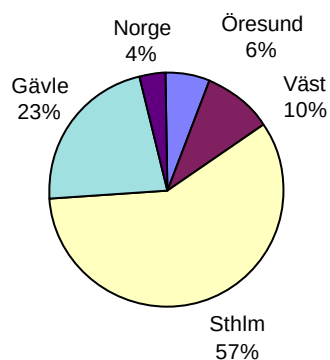
Bokfört värde per region



Ytor fördelade per lokaltyp



**Ytor fördelade på
region/område**



Ekonomisk uthyrningsgrad

