

FASTIGHETSPARTNER

Fastighetspartner NF AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 1999.

VERKSAMHETEN

Fastighetspartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt i Stockholmsområdet. Göteborg, Gävle och Linköping är andra prioriterade orter. Med undantag för 5 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per årsskiftet totalt 543.809 kvm. Andelen kommersiella fastigheter med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 72,4 % av beståndet och resterande 27,6 % utgörs av bostäder.

RESULTAT

Fastighetspartner NF AB redovisar ett resultat efter skatt på -16,4 (78,4) MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 30,6 (28,3) MSEK. Resultatskillnaden förklaras av respektive års fastighetsförsäljningar. 1998 års resultat inkluderar realisationsvinster på 96,2 MSEK medan årets resultat belastas av realisationsförluster om totalt 12,2 MSEK. Förvaltningsresultatet, dvs resultat före skatt exkl. reavinster/förluster, poster av engångskaraktär och avskrivningar uppgår för 1999 till 23,4 (4,8) MSEK dvs en förbättring med 18,6 MSEK.

Att årets resultat avviker från tidigare lämnade prognoser beror på att under 4:e kvartalet 1999 påbörjade fastighetsförsäljningar kommer att avslutas först under första halvåret 2000.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 353,6 (385,1) MSEK. De i slutet på 1998 genomförda försäljningarna har inneburit att hyresintäkterna och driftnettot sjunkit samtidigt som skuldbördan reducerats och finansnettot förbättrats. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fyra kvartalen.

Resultatutveckling per kvartal	1999 kv 4	1999 kv 3	1999 kv 2	1999 kv 1
Hyresintäkter	90,0	87,2	88,8	87,6
Fastighetskostnader	-35,6	-29,6	-34,8	-37,5
Driftnetto 1)	54,4	57,6	54,0	50,1
Avskrivningar	-7,3	-7,7	-8,2	-7,4
Central administration	-4,1	-3,5	-4,0	-3,2
Rörelseresultat 2)	43,0	46,3	41,9	39,5
Finansnetto	-40,2	-44,1	-45,3	-44,9
Resultat efter finansiella poster2)	2,8	2,2	-3,4	-5,4
Nettoresultat från försäljningar mm	-13,1	0,3	0,4	-0,2
Resultat före skatt	-10,3	2,5	-3,0	-5,6

1) I fastighetskostnader och driftnetto ingår enligt SFF:s rekommendationer även fastighetsadministration och marknadsföring.
2) Exkl. fastighetsförsäljningar mm

Under perioden har vakanserna, definierade som hyresvärdet på outhyrda lokaler och bostäder, på årsbasis sjunkit från 11,1% till 9,2%.

Driftnettot uppgick till 216,1 (237,8) MSEK.

Rörelsekapitalet definierat som omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder förändrades med -11,9 MSEK, bl.a. som en följd av att långfristiga skulder om 12,6 MSEK ombokats till kortfristiga skulder.

Finansnettot uppgick till -174,5 (-218,2) MSEK, häri ingår räntebidrag om 3,3 (6,6) MSEK. Förbättringen förklaras till större delen av lägre skuldbörda.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under året har fyra fastigheter i Sverige och en i Norge sålts för tillsammans 131 MSEK med en sammantagen realisationsförlust om 12,1 MSEK. Ny-, om-, och tillbyggnad av fastigheter har skett för 34,1 (20,5) MSEK.

Bokfört värde 990101 (inkl pågående arbeten)	3657
+Förvärv	-
+Investeringar i befintliga fastigheter	34
-Försäljningar	-143
+/-Omräkningsdifferens NOK	-2
-Avskrivningar enligt plan	-30
Bokfört värde 991231 (inkl pågående arbeten)	3516

RÄTTSTVIST I NORGE

En flerårig rättstvist i Norge har under första kvartalet 1999 avgjorts till Fastighetspartners fördel. Motparten har till Fastighetspartner fått utbetala 5,4 MNOK, vilket innebär en bokföringsmässig vinst på 1,9 MNOK. Beloppet ingår i finansnettot för första kvartalet 1999.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel, inkl outnyttjad checkkredit om 1,7 (1,8) MSEK, uppgick vid periodens slut till 23,9 (23,7) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2.742 (3.041) MSEK. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut, exkl. checkräkning, 2.686,6 MSEK var per 99-12-31 6,1 %.

LANESTRUKTUR (1999-12-31)

Löptid	Volym (MSEK)	Andel (%)	Medelränta (%)
2000	2042	76	5,8
2001	114	4	8,3
2002	285	11	7,1
2003	231	8	6,1
2004	14	1	9,1
2005	1	-	5,8
Totalt	2687	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 3.761 MSEK, vilket ger ett övertvärde på 244 MSEK. Substansvärdet per aktie blir då 17,59 (17,75). Det bokförda substansvärdet är 12,97 (13,31).

ÅTERBÄRING FRÅN SPP

Företagen inom Fastighetspartnerkoncernen har erhållit besked från SPP om återbäring av pensionspremier med ett bruttobelopp om c:a 8 MSEK. Eftersom det råder stor oklarhet om hur, när och i vilken omfattning denna återbäring kan komma företaget tillgodo, har Fastighetspartner valt att inte redovisa något belopp i vare sig resultat eller balansräkning.

SKATTEFRÅGOR

Skattemyndigheten har höjt taxeringen för två koncernföretag avseende inkomståren 1997 och 1998 med en tillkommande skatt om tillsammans 12,0 MSEK som följd. 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 åren 1997 och 1998 och därför ej reserverat för det tvistiga beloppet.

Koncernens uppskjutna skattefordringar överstiger de uppskjutna skatteskulderna. Eftersom det råder viss osäkerhet kring avdragsrätten rörande finansiella instrument, har företaget valt att avvakta tillämpningen

av redovisningsrådets rekommendation RR9 till den träder ikraft.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Som ett led i omdaningen av Märsta Centrum har en butiksfastighet på c:a 4.000 kvm med absolut bästa läge förvärvats. Därmed äger Fastighetspartner hela Märsta Centrum sånär som på en fastighet om 640 kvm.

UTDELNING OCH ÅTERKÖP AV AKTIER

Som framgår av bilagda pressmeddelande kommer bolagets framtida verksamhetsinriktning och struktur att förändras, varför någon utdelning för verksamhetsåret 1999 ej kommer att föreslås. Något återköp av aktier bedöms i detta läge ej vara till någon fördel för aktieägarna.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2000-2001

Ordinarie bolagsstämma	26 april 2000 kl. 16.00
Delårsrapport per 31/3-2000	26 april 2000
Delårsrapport per 30/6-2000	24 augusti 2000
Delårsrapport per 30/9-2000	2 november 2000
Bokslutskommuniké för 2000	februari 2001

Stockholm den 24 februari 2000

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	1999	1998
	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	353,6	385,1
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-70,3	-86,9
Reparation och underhåll	-28,3	-23,2
Fastighetsskatt	-16,0	-16,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,8	-6,6
Fastighetsadministration & marknadsföring	-16,1	-14,2
Driftnetto	216,1	237,8
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-30,6	-28,3
Bruttoresultat	185,5	209,5
Central administration	-14,8	-15,9
Försäljning av fastigheter och andelar netto	-12,1	102,1
Nedskrivningar	-0,5	-1,9
Rörelseresultat	158,1	293,8
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Resultat från andelar	1,0	1,1
Ränteintäkter	3,2	1,2
Räntebidrag	3,3	6,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-182,0	-227,1
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-16,4	75,6
Inkomstskatt	0,0	2,8
Resultat efter skatt	-16,4	78,4

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	1999	1998
	1999-12-31	1998-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	3516,5	3657,4
Maskiner och inventarier	2,4	3,5
Finansiella anläggningstillgångar	39,4	32,0
Kortfristiga fordringar	31,4	278,6
Kassa och bank	22,2	21,9
Summa tillgångar	3611,9	3993,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	624,2	625,8
Fritt eget kapital	62,0	78,4
Avsättningar	1,1	1,1
Skulder till kreditinstitut	2699,1	2800,0
Övriga långfristiga skulder	43,9	71,2
Kortfristiga skulder	181,6	416,9
Summa eget kapital och skulder	3611,9	3993,4

Koncernens finansieringsanalys

Belopp i MSEK	1999	1998
	1/1-31/12	1/1-31/12
Rörelseresultat	158,1	293,8
Justeringsposter	44,5	-70,8
Summa	202,6	223,0
Finansnetto	-175,5	-216,5
Summa	27,1	6,5
Förändring i rörelsekapital	11,9	-30,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39,0	-24,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	94,3	381,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131,4	-368,5
Justerings för omräkningsdifferens	-1,6	0,2
Förändring av kassa och bank	0,3	-10,8

Nyckeltal

Soliditet %	19,0	17,6
Belåningsgrad %	76	76
Räntetäckningsgrad, ggr	1,15	1,01
Synligt eget kapital per aktie, kr	13,0	13,3
Antal aktier vid periodens slut, st	52.911.212	52.911.212

Fastighetspartner NF AB (publ)

Box 314

101 26 STOCKHOLM

Fastighetsbeståndet

Besöksadress

Drottninggatan 33,3 tr

E-mail

info@fastighetspartner.se

Telefon

08-402 34 60

Fax

08-402 34 90

Org nr

556230-7867

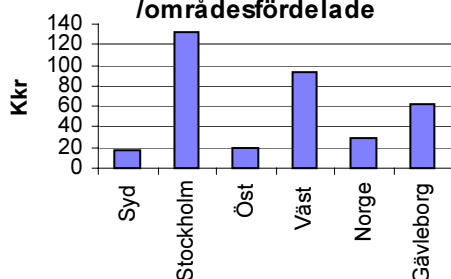
Säte

Stockholm

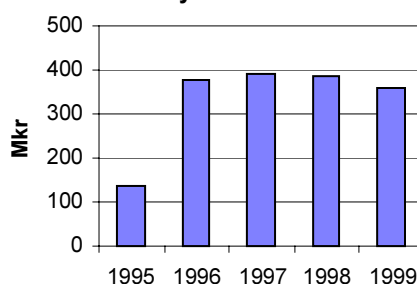
Fördelning per region

1999 1999-12-31

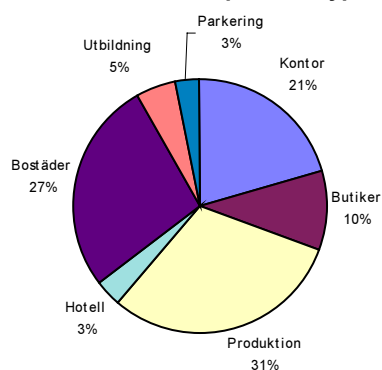
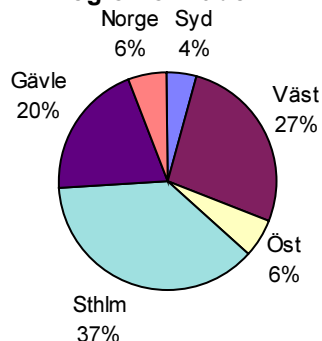
Region	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (tkvm)	Bokfört värde 991231 (MSEK)	Direkt- avkastning %	Vakans %
Gävleborg	61,1	42,6	111	625,7	6,8	1,1
Öresundsregionen	16,6	9,9	24	174,6	5,7	10,1
Väst	87,8	47,8	145	903,5	5,3	13,4
Öst	20,2	12,8	31	199,3	6,4	10,3
Stockholm	126,4	89,5	202	1340,4	6,7	14,2
Norge	29,1	20,8	31	262,1	7,9	-
Delsumma	341,2	223,4	544	3505,8	6,4	10,1
Justering sålda fastigheter	13,5	8,8				
Fastighetsadministration och marknadsföring		-16,1				
Internhyra	-1,1					
Summa	353,6	216,1				

Hyresintäkter, region-
/områdesfördelade

Hyresintäkter



Ytor fördelade per lokaltyp

Ytor fördelade på
region/område

Strategiförändring i Fastighetspartner NF AB.

Vid dagens styrelsesammanträde har beslutats att en utvidgning av Fastighetspartners verksamhet ska genomföras. Innebörden av detta är att det börsnoterade Fastighetspartner köper av sitt moderbolag Compactor Fastigheter AB samtliga Compactors aktier i onoterade bolag. Överlåtelsen skall ske på för Fastighetspartner gynnsamma villkor. Affären omfattar tretton bolag i vilka Compactors ägarandel varierar mellan 5-32 procent. Av de aktuella företagen verkar 10 bolag inom IT- och internetbranschen samt medicinsk teknik. De övriga bolagen är det italienska modeföretaget Alberto Biani samt hotelloperatörsbolaget Svenska Stadshotell AB. Till detta kommer en aktiepost på 8 % i det noterade Svensk Vodka AB.

Försäljningen innebär en koncentration och renodling av affärsverksamheterna inom Compactor- och Fastighetspartnerkoncernerna då både fastighetsrörelsen och engagemangen i andra verksamhetsområden koncentreras till ett bolag. Fastigheternas värde och genererade kassaflöden kan då användas och överföras till snabbväxande och framtidsrelaterade företag som har möjlighet att ge en större utväxling än konventionella fastighetsinvesteringar samtidigt som fastighetsbeståndet ger en viktig stabilitet åt företaget.

Det fattade beslutet innebär inte någon förändring av de tidigare fastställda strategierna för bolagets fastigheter med bl a en ökad koncentration till Stockholm. Utveckling av sk projektfastigheter i egen regi eller tillsammans med andra kommer att bli en viktig del av Fastighetspartners verksamhet. Pågående sådana projekt är att skapa en rationell och ändamålsenlig forskningsanläggning åt Sandvik i Västberga, Stockholm, det i augusti invigningsklara hotellet på Stallmästaregården vid Norrtull i Stockholm och den med PEAB samägda fastigheten på Östermalmstorg (Folkarhuset) mitt i centrala Stockholm. Här planeras att bygga det första hotellet helt inriktat på att tillfredsställa alla krav från IT-internet- och multimediebranscherna. Affärsidén är att om Stockholm ska utses till världens IT-huvudstad så skall detta hotell utgöra ett av de bidrag som gör nomineringen möjlig.

Sven-Olof Johansson VD i såväl Compactor som i Fastighetspartner säger med anledning av dagens beslut " Detta är en lösning som länge varit ett mål för mina ambitioner. Jag ser det som en fördel för alla att mina affärsengagemang nu samlas på ett enda ställe. Att kombinera fastighetsbolaget med övrig verksamhet och då framförallt IT- och internetbolagen blir ingen ny arbetssituation för mig. Jag har sedan 15 år varit engagerad i data- och IT-bolag. Några av de bolag affären omfattar delar redan nu lokaler med Fastighetspartner och jag följer dagligen dessa bolags verksamheter. Att nu dessa bolag får en delägare som är börsnoterad finner jag stora fördelar i. Jag vill också framhålla att dessa nya engagemang för Fastighetspartner inte är någon hastigt påkommen idé för att hänga med " IT-svängen" utan en sedan flera år tillbaka mycket medveten affärsstrategi som det först nu varit möjligt att förverkliga".

Franco Fedeli kommer att föreslås som ny styrelseledamot i Fastighetspartners styrelse för att tillföra styrelsen ytterligare kompetens inom det nya verksamhetsområdet.

Eventuella frågor besvaras av Sven-Olof Johansson telefon 08-4023460 (direkt 65).