

FASTIGHETSPARTNER

Bilaga 2

Fastighetspartner NF AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari - 30 juni 1998.

RESULTAT

Fastighetspartner redovisar ett driftnetto på 125,2 mkr (128,5). Ändringen förklaras helt av fastighetsförsäljningar. Räntekostnaderna var 111,2 mkr (113,3). Räntebidragen uppgick till 3,7 mkr (7,4). Avskrivningar uppgick till 15,7 mkr (0,5). Justerat för fastighetsförsäljningar, avskrivningar och upplösning av reserver blir periodens resultat 3,5 mkr (5,7). Koncernens resultat efter finansiella poster och före avskrivningar uppgick för perioden till 5,8 mkr (17,5). Inklusive avskrivningar blir resultatet -9,9 mkr (17,0). I resultatet ingår vinst vid fastighetsförsäljning m.m om 2,3 mkr (8,1). VDs prognos om ett helårsresultat på ca 80 mkr inklusive reavinster kvarstår.

Vid bolagsstämman 1998 informerades om att strukturella åtgärder skall genomföras under 1998 i syfte att bl.a öka lönsamheten. Dessa åtgärder kommer att ge effekt på resultatet i slutet av året.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 194,1 mkr (199,8). Justerat för försäljningar ligger hyres-intäkter och driftnetto på samma nivå som före-gående år. Minskningen i hyresintäkter och driftnetto förklaras alltså helt av försäljningar.

	1998 halvår	1997 halvår	1997 justerad
Hyresintäkter mm	194,1	199,8	193,6
Fastighetskostnader	68,9	71,3	68,2
Driftnetto	125,2	128,5	125,4

Kostnader för hyresgästanspassning har belastat första halvåret, som intäktsmässigt inte kommer att slå igenom förrän 1/7 resp 1/10.

VAKANSER

Någon större förändring av vakansgraden, 9,8 %, har inte skett under perioden. Detta förklaras bl.a. av att bolagets fastigheter med större vakanser har lägen som ännu ej fullt ut hunnit påverkas av den positiva utvecklingen på hyresmarknaden. C:a 5% av bolagets fastighetsbestånd kan anses tillhöra denna kategori. Bolagets policy är att vakansgraden endast får nedbringas med hyresavtal som träffats på marknads-mässiga villkor. För resterande fastigheter är vakansgraden mycket tillfredsställande. Hyresavtal till ett värde på ca 10 mkr på årsbasis, som börjar att löpa efter den 30 juni 1998, finns redan tecknade. Dessa sänker vakansgraden från årsskiftet 98/99 med ca 2 procentenheter.

FONDEMISSION

Fastighetspartner har under året genomfört en fondemission, vilken ökat aktiekapitalet med 105,8 mkr till 529,1 mkr och antalet aktier med 10.582.242 st till 52.911.212 st.

INVESTERINGAR

Under perioden har kontrakt tecknats om förvärv av två fastigheter, en i Gävle och en i Malmö, för totalt 11,4 mkr. Tillträde sker under andra halvåret. Fastigheten i Gävle är helt outhyrd. Två fastigheter har sålts under perioden, en i Malmö samt en obebyggd tomt i Oslo, vilket givit en vinst om 2,6 mkr. Efter dessa förvärv och försäljningar uppgår koncernens totalt uthyrningsbara yta till 602.000 kvm (620.000).

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 12,7 mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 42,9 mkr (23,0). Koncernens räntebärande skulder uppgick till 3.201 mkr. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut (3.141,9 mkr) var 6,4 % (97-12-31, 6,6%). Den för bolaget positiva ränteutvecklingen på såväl långa som korta löptider kommer att resultera i ett bättre finansnetto under andra halvåret. Detta trots att räntebidragen fortsätter att minska.

LÅNESTRUKTUR (1998-07-31)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
1998	1 847,0	58,8	5,84
1999	124,4	4,0	6,78
2000	604,9	19,3	7,39
2001	251,5	8,0	7,59
2002	123,5	3,9	6,59
2003	179,7	5,7	6,33
2004	8,0	-	9,90
2005	1,2	-	5,75
Totalt	3 140,2		6,41

RESULTATPROGNOS

VDs prognos vid bolagsstämman 1998 om ett resultat inklusive reavinster på 80 mkr +/- 20 mkr kvarstår.

Stockholm den 28 augusti 1998

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	1997
	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	194,1	199,8	389,9
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-43,5	-42,8	-80,8
Reparation och underhåll	-12,5	-15,7	-31,6
Fastighetsskatt	-9,1	-9,6	-18,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,8	-3,1	-6,2
Driftnetto	125,2	128,6	253,1
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-15,7	-0,5	-31,5
Bruttoresultat	109,5	128,1	221,6
Administration och marknadsföring	-15,0	-14,5	-25,3
<i>Jämförelsestörande poster</i>			
Försäljning av fastigheter	2,5	7,1	16,9
Försäljning av andelar		1,0	7,3
Nedskrivningar	-0,2		-5,0
Rörelseresultat	96,8	121,7	215,5
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	0,6	0,7	1,0
Ränteintäkter	0,2	0,5	1,1
Räntebidrag	3,7	7,4	11,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-111,2	-113,3	-233,5
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-9,9	17,0	-4,0

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK	1998	1997	1997
	1998-06-30	1997-06-30	1997-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	3944,0	4119,1	3967,9
Maskiner och inventarier	3,8	4,3	3,8
Finansiella anläggningstillgångar	32,3	47,1	38,7
Kortfristiga fordringar	45,6	26,8	41,5
Kassa och bank	42,9	23,0	32,7
Summa tillgångar	4068,6	4220,3	4084,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	612,8	640,5	625,6
Avsättningar	2,2	2,4	2,2
Skulder till kreditinstitut	3141,9	3275,2	3172,1
Övriga långfristiga skulder	59,1	72,8	74,1
Kortfristiga skulder	252,6	229,4	210,6
Summa eget kapital och skulder	4068,6	4220,3	4084,6

Nyckeltal

Soliditet %	15,1	15,2	15,3
Belåningsgrad %	80	80	80
Räntetäckningsgrad, ggr	1,03	1,09	1,00
Direktavkastning %	6,3	6,2	6,4
Kassaflöde mkr	3,5	9,5	15,0

Fastighetspartner NF 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