

FASTIGHETSPARTNER

Fastighetspartner NF AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari - 31 mars 1999.

RESULTAT

Fastighetspartner redovisar ett rörelseresultat på 39,3 MSEK. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till -5,6 MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 7,4 MSEK.

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 87,6 MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste tre kvartalen.

	1999 kv 1	1998 kv 4	1998 kv 3
Hysesintäkter	87,6	95,1	95,9
Fastighetskostnader	34,0	30,1	34,1
Driftnetto	53,6	65,0	61,8

De minskade hyresintäkterna beror helt på genomförda försäljningar i slutet av 1998, däribland affären med HSB som medför ett bortfall på hyresintäkter för perioden på 7,4 MSEK. Vidare bör observeras att Fastighetspartner genom byte med Drott i december 1998 förvärvade fastigheten Rånäs 1 och övertog då vakanser om ca 17 MSEK. Dessa vakanser har reducerats genom att nya hyresavtal för 16 MSEK träffats med tillträde successivt fram till 1 september. Detta innebär dock ett hyresbortfall för perioden med 3 MSEK.

Vid bedömning av fastighetskostnaderna måste beaktas att första kvartalet är den mest kostnadskrävande perioden under året och utgör ca 30 % av årskostnaden

INVESTERINGAR

Under perioden har inga fastigheter förvärvats. Däremot har en fastighet i Kalmar sålts för 4,0 MSEK. Försäljningen medförde en förlust om 0,8 MSEK vilket anteciperades i föregående års bokslut.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 4,5 MSEK.

RÄTTSTVIST I NORGE

En flerårig rättstvist i Norge har slutligen avgjorts till Fastighetspartners fördel. Motparten har till Fastighetspartner fått utbetala 5,4 MNOK, vilket innebär en bokföringsmässig vinst på 1,9 MNOK.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 37,5 MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2.832,8 MSEK. Medelräntan för koncernens lån hos kreditinstitut (2.768,2 MSEK) var per 99-03-31 6,08 %. Medelräntan på den svenska låneportföljen (2.613 MSEK) var 5,85%.

LÅNESTRUKTUR (1999-03-31)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
1999	1568,8	57	5,24
2000	569,1	21	7,28
2001	118,6	4	8,32
2002	285,3	10	7,09
2003	217,5	8	6,22
2004	7,8	-	9,90
2005	1,1	-	5,75
Totalt	2768,2		6,08

Under perioden har HSB tillträtt de fastigheter som förvärvades från Fastighetspartner i december 1998. Detta har minskat Fastighetspartners balansomslutning med ca 250 MSEK och även stärkt den synliga soliditeten till 18,6 %.

RESULTATPROGNOS

Resultatet för 1999 kommer att uppgå till minst 30 MSEK efter beräknade avskrivningar på ca 28 MSEK.

Stockholm den 6 maj 1999

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

Denna delårsrapport har ej granskats av företagets revisor.

Företaget lämnade ej delårsrapport för första kvartalet 1998, vilket gör att jämförande siffror för denna period är proforma.

Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK	Proforma *)	
	1999	1998
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3
Hysesintäkter	87,6	97,1
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-22,0	-21,8
Reparation och underhåll	-6,3	-6,3
Fastighetsskatt	-4,0	-4,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,7	-1,9
Driftnetto	53,6	62,6
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-7,4	-7,8
Bruttoresultat	46,2	54,8
Administration och marknadsföring	-6,7	-7,5
Försäljning av fastigheter och andelar netto	-0,2	
Rörelseresultat	39,3	47,3
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Resultat från andelar i intresseföretag	0,3	0,3
Ränteintäkter	2,1	0,1
Räntebidrag	0,7	1,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-48,0	-55,6
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-5,6	-6,0

*) Proforma värdet avser 6 mån 1998 dividerat med 2

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK		
	1999	1998
	1999-03-31	1998-12-31
TILLGÅNGAR		
Fastigheter	3649,5	3657,4
Maskiner och inventarier	3,2	3,5
Finansiella anläggningstillgångar	30,7	32,0
Kortfristiga fordringar	31,2	278,6
Kassa och bank	37,5	21,9
Summa tillgångar	3752,1	3993,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	625,0	625,8
Fritt eget kapital	72,8	78,4
Avsättningar	1,1	1,1
Skulder till kreditinstitut	2768,2	2784,7
Övriga långfristiga skulder	74,0	86,5
Kortfristiga skulder	211,0	416,9
Summa eget kapital och skulder	3752,1	3993,4

Koncernens finansieringsanalys

Belopp i MSEK		
	1999	1998
	1/1-31/3	1/1-31/12
Rörelseresultat	39,3	293,8
Justeringsposter	7,9	-70,8
Summa	47,2	223,0
Finansnetto	-45,2	-216,5
Summa	2,0	6,5
Förändring i rörelsekapital	41,5	-30,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43,5	-24,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1,7	381,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-28,8	-368,5
Justerings för omräkningsdifferens	-0,8	0,2
Förändring av kassa och bank	15,6	-10,8

Nyckeltal

Soliditet %	18,6	17,6
Belåningsgrad %	76	76

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