

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2001.

KONCERNENS RESULTAT

FastPartner redovisar ett rörelseresultat på 87,0 (99,6) MSEK. Resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 9,0 (10,0) MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 14,6 (14,7) MSEK samt realisationsvinster på 24,2 (7,2) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt i Stockholmsområdet. Göteborg och Gävle är andra prioriterade orter. Med undantag för 3 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 480.183 kvm. Andelen kommersiella fastigheter med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 76 % av beståndet och resterande 24% utgörs av bostäder.

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 160,5 (174,0) MSEK. I jämförbart bestånd, dvs med hänsyn till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med c:a 5 MSEK. Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd ökat med 12 MSEK. Detta beror främst på höjda prisnivåer för värme, el och v/a, men även på högre kostnader för reparation och underhåll. T.ex har 3 MSEK använts för att höja attraktionsgraden i området Bergsjön utanför Göteborg. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultatutveckling per kvartal	2001 kv 2	2001 kv 1	2000 kv 4	2000 kv 3	2000 kv 2
Hyresintäkter mm	79,0	81,9	82,4	83,1	86,3
Fastighetskostnader	-35,5	-40,0	-36,5	-30,4	-31,7
Driftnetto	43,5	41,9	45,9	52,7	54,6
Avskrivningar	-7,9	-6,7	-6,6	-7,4	-7,3
Central administration	-4,0	-3,7	-3,1	-3,2	-4,3
Resultat vid försäljning mm	26,4	-2,2	13,1	7,8	7,1
Återbäring SPP					7,0
Rörelseresultat	58,0	29,3	49,3	49,9	57,1
Finansiella poster	-36,2	-37,4	-39,2	-44,4	-44,5
Resultat efter finansiella poster	21,8	-8,1	10,1	5,5	12,6

VAKANSER

Vakansgraden uppgår till c:a 9%. I vakanserna ingår även tomställningar i projektfastigheter som påverkar vakansgraden med c:a 1,5 %. Vakansgraden får ses mot bakgrund av att praktiskt taget fullt uthyrda fastigheter sålts medan köpta projektfastigheter har haft tomma ytor. Vid periodens slut har avtal tecknats om drygt 4000 kvm butiksytta i Mårsta Centrum till två attraktiva hyresgäster som väsentligt kommer att öka aktiviteten i centrumet.

PROJEKTFASTIGHETER

FastPartner har träffat ett hyresavtal med Sandvik AB avseende en fastighet i Västberga, Stockholm på 12.000 kvm. Kontraktet löper på 15 år och kommer jämfört med i dag ge en resultatförbättring på 5,0

MSEK per år. Nuvärdet på de framtida hyresbetalningarna uppgår till 280 MSEK (kallhyra). Lokalerna kommer att användas av Sandvik Coromant som högteknologiskt material- och forskningscentrum. Den totala investeringen beräknas bli 110 MSEK. Inflyttning planeras till våren 2003.

Den hälftenägda Folkanfastigheten vid Östermalms-torg planeras att rivas och ersättas med en större hotellfastighet. Planändringsprocessen går som planerat och rivningsarbetena beräknas starta i januari 2002.

Det pågående arbetet med projektfastigheterna utgör en viktig del av bolagets fastighetsförvaltning. I årsredovisningen 2000 finns dessa projekt beskrivna.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under perioden har inga fastigheter förvärvats. I juni månad köpte Bostadsrättsföreningen Jakten fastigheten Masthugget 6:19 i Göteborg för 142 MSEK (10 600 kr/kvm). Försäljningen gav en vinst på 26,5 MSEK. Under första kvartalet såldes tre fastigheter i Gävle för 10,5 MSEK med en förlust om 2,2 MSEK. Ovanstående köpeskillingar överstiger den interna avkastningsvärderingen i årsredovisningen 2000 med 19 MSEK.

Det bokförda värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande: (MSEK)

Bokfört värde 010101 (inkl pågående arbeten)	3109,4
+Förvärv	0,0
+Investeringar i befintliga fastigheter	1,5
+Förändring pågående arbeten	5,8
-Försäljningar	-125,1
+/-Omräkningsdifferens NOK	12,5
-Avskrivningar enligt plan	-14,6
Bokfört värde 010630 (inkl pågående arbeten)	2989,8

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel, inkl outnyttjad checkkredit om 1,0 (0,2) MSEK uppgick vid periodens slut till 33,0 (30,3) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2372 (2526) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut 2272,1 MSEK var per 2001-06-30 6,5% (6,1%).

LÅNESTRUKTUR (2001-06-30)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2001	1381,1	61	6,6
2002	466,0	21	6,1
2003	237,6	10	6,1
2004	37,3	2	7,4
2005	47,7	2	6,6
>2005	102,4	5	6,9

Totalt	2272,1	100	6,5
--------	--------	-----	-----

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartner bedriver också en riskkapitalrörelse. Totalt har FastPartner investerat 129 MSEK i 13 st icke fastighetsrelaterade företag, främst inom IT och life science med inriktning på biomedicin och bioteknik. Strategin för riskkapitalrörelsen är att i harmoni med tillväxt i värden, resultat och kassaflöden i fastighetsrörelsen, investera i och utveckla företag inom IT och life science.

Inga försäljningar har ägt rum under perioden och då portföljbolagens intäkter inte konsolideras, redovisas inga intäkter i riskkapitalrörelsen. Däremot belastas verksamheten med 4,4 MSEK i räntekostnader.

	MSEK
Intäkter	0,0
Räntekostnader	-4,4
Resultat	-4,4

INVESTERINGAR

FastPartner har under andra kvartalet investerat totalt 3,7 MSEK i 3 av sina portföljbolag. Härutöver har det tidigare beslutet att förvärva 9 % av aktierna i Luthor Industries AB för 1,5 MSEK genomförts. Bolaget som har sin utgångspunkt från Högskolan i Jönköping, utvecklar och säljer datorbaserade informationssystem samt bedriver konsultverksamhet.

SKATTESITUATIONEN

På grund betydande underskottsavdrag betalas i princip ingen skatt hänförlig till årets resultat. Från och med år 2001 tillämpas Redovisningsrådets rekommendation om inkomstskatt (RR:9). Underskottsavdrag som finns i flera av koncernens bolag bedöms per 2001-06-30 uppgå till 1305 MSEK. Skillnaden mellan fastigheternas koncernmässigt bokförda värden och det skattemässiga restvärdet i respektive juridiska person uppgår till 1235 MSEK. Om hänsyn tas till övervärden i handels- och kommanditbolag om 426 MSEK skulle den skattepliktiga nettovinsten vid en försäljning till koncernmässigt bokförda värden överstiga den bokföringsmässiga med 809 MSEK.

Sammanlagt uppgår uppskjuten skattefordran till 28 % av 1305 MSEK och uppskjuten skatteskuld till 28 % av 809 MSEK, dvs en nettofordran om 138 MSEK. Då viss osäkerhet föreligger beträffande skattemyndighetens syn på avdragsrätten för delar av ovanstående underskottsavdrag, har uppskjuten skattefordran ej bokförts per 2001-06-30. Härvid har ett koncernföretag debiterats en tillkommande skatt om 5 MSEK. Beslutet har överklagats, men beloppet har av försiktighetsskäl kostnadsförts.

ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har 1.334.000 egna aktier återköpts till en genomsnittskurs om 6,60 kr/aktie.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som i årsredovisningen för 2000.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter periodens slut.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2001-2002

Delårsrapport per 30/9-2001 1 november 2001
Bokslutskommuniké för 2001 februari 2002

Stockholm den 23 augusti 2001

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	2001	2000	2001	2000	2000
Belopp i MSEK					
	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 31/12
Hvresintäkter	160.5	174.0	78.6	86.3	339.5
Övriga intäkter	0.4	1.3	0.4	0.0	1.3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-35.4	-33.4	-16.0	-14.4	-63.4
Reparation och underhåll	-21.4	-15.1	-10.3	-7.8	-31.6
Fastighetsskatt	-6.8	-7.0	-3.4	-3.2	-15.2
Tomträttsavgifter/arrenden	-3.4	-3.4	-1.4	-1.6	-6.9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8.5	-9.0	-4.4	-4.7	-17.7
Driftnetto	85.4	107.4	43.5	54.9	206.0
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-14.6	-14.7	-7.9	-7.3	-28.7
Bruttoresultat	70.8	92.7	35.6	47.6	177.3
Central administration	-7.7	-7.3	-4.0	-4.3	-13.6
Försäljning av fastigheter och andelar netto	24.2	7.2	26.4	7.1	31.1
Jämförelsestörande poster		7.0		7.0	6.0
Rörelseresultat	87.3	99.6	58.0	57.4	200.8
Resultat från finansiella investeringar					
Resultat från andelar i intresseföretag	0.4	0.4	0.2	0.1	1.0
Ränteintäkter	0.7	0.5	0.1	0.4	1.6
Räntebidrag	0.0	1.1	0.0	0.8	1.1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-79.1	-91.6	-38.7	-46.9	-180.9
Resultat efter finansiella intäkter och	9.3	10.0	19.6	11.8	23.6
Skatt	-5.0		-5.0		
Resultat efter skatt	4.3		14.6	11.8	

Finansiella nyckeltal	2001	2000			2000
	1/1-30/6	1/1-30/6			1/1-31/12
Soliditet %	22.2	18.9			20.7
Belåningsgrad %	76.0	76.6			77.0
Räntetäckningsgrad %	1.0	1.1			1.1
Symligt eget kapital/ aktie	13.40	12.89			13.33
Resultat/aktie	0.08	-0.03			0.44

Koncernens balansräkning	2001-06-30	2000-06-30			2000-12-31
Belopp i MSEK					
TILLGÅNGAR					
Fastigheter	2989.8	3423.7			3109.4
Maskiner och inventarier	1.9	1.9			1.7
Finansiella anläggningstillgångar	171.5	150.3			162.3
Kortfristiga fordringar	37.0	31.4			149.4
Kassa och bank	33.0	44.0			30.1
Summa tillgångar	3234.4	3651.3			3452.9
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital	635.0	622.4			625.4
Fritt eget kapital	84.7	72.0			90.7
Avsättningar	6.2	1.1			6.2
Skulder till kreditinstitut	2272.1	2615.0			2404.3
Övriga långfristiga skulder	94.2	119.7			107.7
Kortfristiga skulder	142.2	221.1			218.6
Summa eget kapital och skulder	3234.4	3651.3			2452.9

Koncernens kassaflödesanalys	2001 1/1-30/6	2000 1/1-30/6	2001 1/4 -30/6	2000 1/4 -30/6	2000 1/1-31/12
Rörelseresultat	87.3	99.6	58.0	57.4	200.8
Justeringsposter	-9.1	8.1	-18.4	0.5	-1.3
Summa	78.2	107.7	39.6	57.9	199.5
Finansnetto	-78.4	-90.0	-38.6	-45.7	-178.2
Summa	-0.2	12.6	1.0	12.2	21.3
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	34.3	39.5	5.0	19.9	-80.8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34.1	57.2	6.0	32.1	-59.5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	132.3	-31.8	129.8	-29.2	287.1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162.9	-3.4	-129.4	8.1	-219.6
Justerings för omräkningsdifferens	-0.6	-0.2	-0.4	-0.4	-0.1
Förändring av kassa och bank	2.9	21.8	6.0	10.6	7.9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2001	2000	2000
	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1 - 31/12
Hvresvärde, kr/kvm	757	749	727
Uthyrningsgrad % (inkl under perioden sålda fastigheter)	90.5	90.7	90.6
Fastighetskostnader, kr/kvm	283	254	227
Driftsöverskott, kr/kvm	398	430	418
Bokfört värde, kr/kvm	6.502	6.690	6.430
Uthyrningsbar yta kvm (vid periodens utgång)	459.783	501.689	483.580

*) Region öst har exkluderats i dessa jämförelsetal

Region (Belopp i MSEK)	Hyresintäkter (MSEK)	Driftnetto (MSEK)	Yta (tkvm)	Bokfört värde (MSEK)	Direkt-avkastning %	Vakans %
Gävleborg	31.7	22.2	85	600.7	7.4	1.1
Öresundsregionen	9.4	5.7	24	177.2	6.4	2.0
Väst	37.6	12.1	124	677.1	3.6	11.8
Stockholm	68.7	45.6	209	1351.7	6.7	12.1
Norge	7.9	5.1	18	165.9	6.1	8.5
Justerings sålda fastigheter	5.2	3.2	15	125.1	5.1	0.2
Summa	160.5	93.9	475.0	3097.7	6.1	9.2

Eget kapital per 010630	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Vid årets början	537.1	88.3	67.1	23.6	716.1
Resultatdisposition		1.4	22.2	-23.6	0.0
Omräkning Norge		8.2			8.2
Återköp egna aktier			-8.8		-8.8
Periodens resultat				4.3	4.3
Vid periodens slut	537.1	97.9	80.5	4.3	719.8

Aktiekapitalet är fördelat på 53.711.212 aktier á nom 10 kr

FastPartner AB (publ)
Box 314

101 26 STOCKHOLM

Besöksadress
Drottninggatan 33,3 tr
E-mail
info@fastpartner.se

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

Org nr
556230-7867
Säte
Stockholm