

FAST PARTNER

Fast Partner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari - 30 september 2000.

VERKSAMHETEN

Fast Partner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt till Stockholmsområdet. Göteborg och Gävle är andra prioriterade orter. Med undantag av fem fastigheter i Norge innehåller beståndet enbart svenska fastigheter. Uthyrningsbar yta är c:a 532.000 kvm. Andelen kommersiella fastigheter utgör 73 % av beståndet och resterande 27 % utgörs av bostäder.

I slutet på februari månad beslutade styrelsen att utvidga Fast Partners verksamhet genom att förvärva aktieposter i 10 bolag verka inom IT-internetbranschen, samt medicinsk teknik. Samtidigt förvärvades andelar i det italienska modeföretaget Alberto Biani, hotellfastighetsbolaget Svenska Stadshotell AB samt Svensk Vodka AB.

RESULTAT

Fast Partner redovisar ett rörelseresultat på 151,5 (128,2) MSEK. Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick för perioden till 15,5(-6,1) MSEK. I resultatet ingår avskrivningar på byggnader med 22,1(23,3) MSEK. Jämförelsestörande poster avser överskottsmedel från SPP om 7,0 MSEK.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Hysesintäkterna för perioden uppgick till 257,1 (263,6) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen.

Resultatutveckling per kvartal	2000 kv 3	2000 kv 2	2000 kv 1	1999 kv 4	1999 kv 3
Hysesintäkter	83,1	86,3	87,7	90,0	87,2
Fastighetskostnader	-30,4	-31,7	-36,2	-35,6	-29,6
Driftnetto	52,7	54,6	51,5	54,4	57,6
Avskrivningar	-7,4	-7,3	-7,4	-7,3	-7,7
Central administration	-3,2	-4,3	-3,0	-4,1	-3,5
Resultat vid försäljning	7,8	7,1	0,1	-13,1	
Återbäring SPP		7,0			
Rörelseresultat	49,9	57,1	41,2	29,9	46,4
Finansiella poster	-44,4	-44,5	-44,0	-40,2	-44,1
Resultat efter finansiella poster	5,5	12,6	-2,8	-10,3	2,3

UTHYRNINGAR AV VAKANTA YTOR

Under perioden har nya avtal med ett årsvärde på drygt 24 MSEK tecknats, varav 3,5 MSEK sedan förra rapporttillfället.

PROJEKTFASTIGHETER

"FOLKANHUSET" VID ÖSTERMALMSTORG

Planerna för denna fastighet är rivning och nybyggnad av ett hotell helt inriktat på de krav som hotellgäster med anknytning till IT-, internet- och media-branscherna kan ha. I anslutning till hotellet kommer att byggas ett antal exklusiva butiker. Detta projekt har

alla förutsättningar att skapa ett mer levande Östermalmstorg och bli en naturlig träffpunkt för både boende, turister och affärsfolk. En ambition är att den särskilda kultur och tradition som finns runt torget ej ska påverkas negativt. Fast Partner och PEAB äger 50% var av fastigheten. En förutsättning för projektets genomförande är en planändring. Arbetet med denna planändring beräknas starta under november månad i år.

VÄSTBERGA

Projekteringsarbetet för Sandvik Coromants nya forskningsanläggning har inletts. Byggstart är planerad till halvårsskiftet 2001. Om- och tillbyggnationen kommer att omfatta c:a 12.000 kvm. Detta är första etappen i förädlingen av de fastigheter i Västberga som planeras tillsammans med Sandvik.

MÄRSTA CENTRUM

Fast Partner har med JM Bygg och CentrumUtveckling AB träffat samarbetsavtal om förnyelse och expansion av Märsta Centrum. Även i detta ärende pågår arbete med planändring, främst avseende JM:s planerade tre fastigheter för bostadsrätter. För den kommersiella delen pågår förhandlingar med attraktiva hyresgäster.

FÖRSÄLJNINGAR

Fast Partner har sålt fyra fastigheter i Linköping för 88 MSEK, en fastighet i Gävle för 8,5 MSEK och en i Göteborg för 180 MSEK. Den sammanlagda reavinsten för försäljningarna uppgår till 15 MSEK.

INVESTERINGAR

Som ett led i Märsta Centrums omdaning förvärvades i april tomträtten till Märsta 1:192 för 10,1 MSEK. Byggnaden utgör den mest centrala delen av centrumet med en sällyta om 3.500 kvm. Under året har även en mindre fastighet i Strängnäs förvärvats.

Bokfört värde vid årets ingång	3516,5
Förvärv	13,7
Aktiverade byggkostnader	14,0
Förändring i pågående arbete	12,2
Försäljningar	-256,0
Avskrivningar enligt plan	-22,1
Omräkning	0,8
Bokfört värde vid periodens utgång	3279,1

RISKKAPITALRÖRELSEN

Intäkterna under perioden uppgår till 2,0 MSEK och utgörs av vinst vid försäljning av aktier i Svenska Stadshotell AB.

(perioden)	MSEK
Intäkter	2,0
Räntekostnader	-3,1
Resultat	-1,1

INVESTERINGAR

Fast Partner har genom en riktad nyemission av 800.000 aktier förvärvat 15% av det nybildade V2H Supercast AB. V2H står för Video To Home och erbjuder videofilmer via internet. Genom träffade avtal med bl.a. Warner Bros, Egmont och Hearst Entertainment har V2H fått tillgång till mer än 25.000 filmtitlar.

Fast Partner har deltagit i en nyemission till ett pris om 10 MSEK för 10 % av aktiekapitalet i Aktiv IT som är ett inkubatorföretag med inriktning att skapa nya verksamheter baserade på bl.a. bolagets 600 internetadresser. Verksamheten omsätter drygt 600 000 kr per månad och beräknas nå en årsomsättning på över 22 MSEK nästa år.

Fast Partner har förbundit sig att förvärva 18% av aktiekapitalet i Beep Network AB för 5 MSEK, varav 2,5 MSEK tecknats under perioden. Fast Partner blir tillsammans med Skanditeck, som äger 38 %, huvudägare i bolaget. Beep Network utvecklar och tillverkar kassasystem och terminaler med speciell inriktning mot modeindustrin.

Fast Partner har investerat 3,1 MSEK i en företrädesemission till aktieägarna i Link Tech. Detta bolag har också gjort en riktad emission till Gustav Douglas närstående bolag om 25 MSEK, motsvarande 10% av bolaget. Efter dessa emissioner uppgår Fast Partners ägarandel i bolaget till drygt 12 %.

FÖRSÄLJNINGAR

Aktierna i Svenska Stadshotell AB har sålts för 12,0 MSEK och givit en vinst om 2,0 MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Likvida medel uppgick vid periodens slut till 19,3 (22,2) MSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 2.626 (2.847,0) MSEK. Medelräntan för koncernens långfristiga lån hos kreditinstitut (2.514,6 MSEK) var per 2000-09-30 6,3 %. Medelräntan på den svenska låneportföljen (2.347,3 MSEK) var 6,1%.

LÅNESTRUKTUR (2000-09-30)

Löptid	Volym	Andel	Medelränta
2000	1553,7	62	6,0
2001	229,7	9	6,8
2002	314,0	12	7,0
2003	228,8	9	6,1
2004	38,0	2	7,4
>2005	150,4	6	6,8
Totalt	2514,6	100	6,3

NY FIRMA

Bolaget har fått registrerat ny firma Fast Partner AB med Fastighetspartner NF som bifirma.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Fast Partner har för 8 MSEK förvärvat 30 % av Litium Affärskommunikation AB. Bolagets affärsinriktning är

internetbaserad affärskommunikation med fokus på den s.k. B2Bmarknaden. Bolaget har sedan starten för två år sedan levererat skräddarsydda internetbaserade kommunikationslösningar.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2001

Bokslutskommuniké för år 2000	22 februari
Bolagsstämma	24 april
Delårsrapport per 31/3 – 2001	24 april
Delårsrapport per 30/6 – 2001	23 augusti
Delårsrapport per 30/9 – 2001	1 november

Stockholm den 2 november 2000

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

Denna delårsrapport har ej granskats av företagets revisor.

Koncernens resultaträkning

Belopp i MSEK

	2000	1999
	1/1 – 30/9	1/1 - 30/9
Hysesintäkter	257,1	263,6
Övriga intäkter	1,3	
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-44,9	-52,6
Reparation och underhåll	-24,2	-22,4
Fastighetsskatt	-10,9	-12,1
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,2	-4,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-13,1	-10,2
Driftnetto	160,1	161,7
Avskrivningar fastigheter enligt plan	-22,1	-23,3
Bruttoresultat	138,0	138,4
Central administration	-10,5	-10,7
Försäljning av fastigheter och andelar netto	17,0	1,0
Jämförelsestörande poster	7,0	-0,5
Rörelseresultat	151,5	128,2
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Resultat från andelar i intresseföretag	0,8	0,7
Ränteintäkter	0,8	2,4
Räntebidrag	1,1	2,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-138,7	-139,6
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	15,5	-6,1

Koncernens balansräkning

Belopp i MSEK

	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
TILLGÅNGAR			
Fastigheter	3279,1	3648,3	3516,5
Maskiner och inventarier	1,7	3,0	2,4
Finansiella anläggningstillgångar	151,6	30,0	39,4
Kortfristiga fordringar	210,4	35,6	31,4
Kassa och bank	19,3	35,9	22,2
Summa tillgångar	3662,1	3752,8	3611,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	637,2	626,2	624,2
Fritt eget kapital	70,1	69,8	62,0
Avsättningar	6,2	1,1	1,1
Skulder till kreditinstitut	2514,6	2810,0	2699,1
Övriga långfristiga skulder	110,8	55,9	43,9
Kortfristiga skulder	322,2	189,8	181,6
Summa eget kapital och skulder	3662,1	3752,8	3611,9

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i MSEK

	2000	1999
	1/1-30/9	1/1-30/9
Rörelseresultat	151,5	128,2
Justeringsposter	5,8	23,7
Summa	157,3	151,9
Finansnetto	-136,8	-135,0
Summa	20,5	16,9
Förändring i rörelsekapital	-38,4	37,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17,9	54,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	120,1	-10,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-105,8	-31,1
Justerings för omräkningsdifferens	0,7	-1,2
Förändring av kassa och bank	-2,9	14,0

Fast Partner NF AB (publ) Besöksadress

Box 314

101 26 STOCKHOLM

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

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal

	2000	1999	1999
	2000-09-30	1999-09-30	1999-12-31
Soliditet %	19,4	18,6	19,0
Belåningsgrad %	77	76	77
Räntetäckningsgrad, ggr	1,15	1,12	1,15
Synligt eget kapital per aktie, kr	13,2	13,2	13,0
Antal aktier vid periodens slut, st	53.711.212 *)	52.911.212	52.911.212

*) 800.000 ännu ej registrerade hos PRV

Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2000	1999	1999
	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesvärde, kr/kvm	710	715	715
Uthyrningsgrad %	90,5	89,6	90,7
Fastighetskostnader, kr/kvm	212	219	215
Driftsöverskott, kr/kvm	422	410	445
Bokfört värde, kr/kvm	6440	6517	6447
Uthyrningsbar yta kvm	531.971	559.318	543.809

Fastighetsbeståndet

Belopp i MSEK

Fördelning per region

Region	Hyses- intäkter	Driftnetto (exkl. adm.)	Yta (tkvm)	Bokfört värde IB	Direkt- avkastning %	Vakans %
Gävleborg	47,2	34,4	108	618	7,4	0,5
Syd	13,8	8,8	24	175	6,7	2,2
Väst	68,3	40,0	145	904	5,9	11,3
Öst	6,7	4,5	18	118	5,1	15,4
Stockholm	98,7	68,2	206	1340	6,8	11,4
Norge	18,2	12,7	31	262	6,5	13,5
Justering sålda fastigheter	4,2	3,3	15	89	4,9	4,8
Summa	257,1	171,9	547	3506	6,5	9,5
Justering för övriga intäkter och fastighetsadministration	1,3	-13,1				
Enligt resultaträkning	258,4	160,1				

(ovanstående tabeller inkluderar fastigheten Masthugget 5:11 som frånträdde 2/10.)