

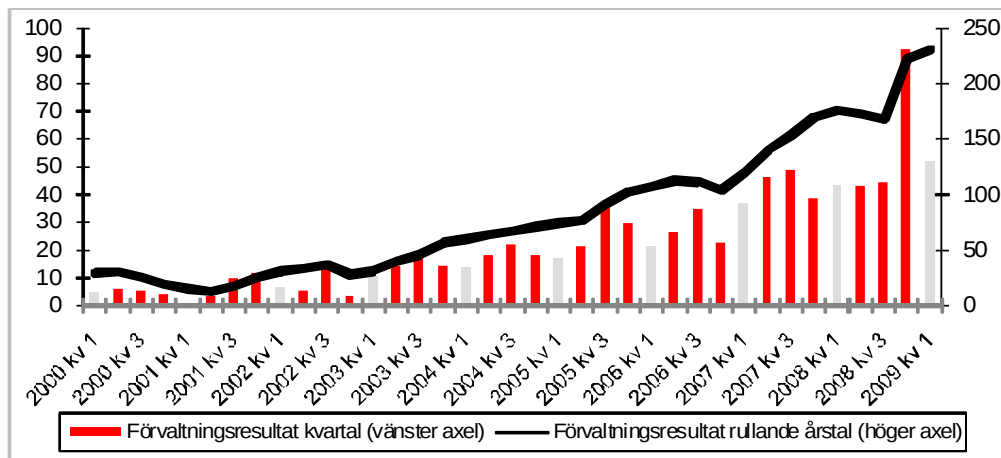


FastPartner

Pressmeddelande 22 april 2009

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2009

- Förvaltningsresultat: 51,5 (42,8) MSEK, per aktie 1,01 (0,84) kr
- Hyresintäkter: 104,4 (101,5) MSEK
- Resultat per aktie: 0,74 (0,27) kr
- Resultat före skatt: 44,0 (19,2) MSEK, varav fastighetsrörelsen 38,3 (12,8) (efter värdeförändringar i förvaltningsfastigheter om -13,2 MSEK) och övrig finansiell verksamhet 5,7 (6,7) MSEK
- Resultat efter skatt: 37,6 (13,8) MSEK
- Hela fastighetsbeståndet externt värderat hos DTZ Sweden AB



Fakta om FastPartner

Fastpartner är ett fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vårt fastighetsbestånd är fokuserat på kommersiella fastigheter i Stockholm och Gävle. Lokalerna är i första hand anpassade för verksamhet inom kontor, forskning, produktion och lager.

Genom att aktivt förvalta våra egna fastigheter skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar anpassade efter deras behov.

Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information, och entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

Koncernens mål

- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 250 MSEK vid slutet av 2009.
- Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 15%.
- Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen ska uppgå till minst 65%.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till 2,0.
- Soliditeten ska uppgå till minst 25%.

Siffror inom parentes gällande resultaträkningen avser belopp för motsvarande period föregående år. Siffror inom parentes gällande balansräkningen avser belopp vid årets ingång.

Perioden i korthet

Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 51,5 (42,8) MSEK .

Koncernens resultat före skatt uppgår till 44,0 (19,2) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgår till -16,8 (-30,0) MSEK. Orealiserad värdeförändring i FastPartners innehav i LinkMed och Sagax uppgår till 9,5 (8,8) MSEK. Marknadsvärdering av koncernens räntederivat ger en effekt på resultatet på -1,8 (0,0) MSEK. Denna kostnad ingår i de finansiella posterna i förvaltningsresultatet.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår till 4 240,3 (4 192,6) MSEK varav fastigheter under uppförande uppgår till 587,0 (521,4) MSEK.

Bygglov har erhållits för byggnaden på projektfastigheten Krejaren 2.

Intäkter, kostnader och resultat

FÖRVALTNINGSRESULTATET, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 51,5 (42,8) MSEK eller 1,01 (0,84) kr/aktie. Nedan visas resultatet i fastighetsrörelsen för de fem senaste kvartalen.

Fastighetsrörelsen

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2009 kvartal 1	2008 kvartal 4	2008 kvartal 3	2008 kvartal 2	2008 kvartal 1
Hysesintäkter mm	104,4	175,2*	106,4	105,1	101,5
Fastighetskostnader	-37,9	- 47,1	- 28,9	-32,2	- 34,7
Driftnetto	66,5	128,1	77,5	72,9	66,8
Överskottsgrad %	63,7	73,1	72,8	69,3	65,8
Central administration	-4,5	- 4,3	-3,5	-3,9	-3,6
Finansiella poster	-11,5	- 29,8	- 29,7	-26,7	- 21,4
Andel i intresseföretags resultat	1,0	- 2,0	0,0	0,4	1,0
Förvaltningsresultat	51,5	92,0	44,3	42,7	42,8
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-13,2	-104,3	-115,7	-32,3	- 30,0
Resultat efter finansiella poster	38,3	-12,3	-71,4	10,4	12,8

* Hysesintäkterna för fjärde kvartalet 2008 inkluderar engångsersättning om 67,8 MSEK.

Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget FastProp Holdings resultat, om 1,0 (1,0) MSEK för perioden.

HYRESINTÅKTERNA uppgick under perioden till 104,4 (101,5) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period förra året på 2,9 MSEK eller 2,8%.

HYRESMARKNADEN för den typ av lokaler som FastPartner innehar är trots rådande konjunkturläge fortfarande i rörelse om än i mindre omfattning än tidigare. I likhet med det sista kvartalet 2008 märker dock bolaget av en avvaktande inställning hos många intressenter vad gäller såväl tecknandet av nya hyreskontrakt som förlängning av befintliga.

DEN EKONOMISKA UTHYRNINGSGRADEN uppgick den 31 mars 2009 till 91,3 (92,9)%.

FASTIGHETSKOSTNADERNA uppgår för perioden till 37,9 (34,7) MSEK. Detta innebär en ökning jämfört med samma period föregående år på 3,2 MSEK eller 9,2%. Denna ökning förklaras bl a av en inledningsvis rätt så kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd.

Finansiella poster

Periodens finansiella poster i koncernen uppgick till -5,8 (-15,0) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter bland annat avseende reversfordringar, samt värdeförändringar i finansiella investeringar.

Koncernens räntekostnader uppgick till -18,0 (-31,1) MSEK. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens räntekostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna. Räntekostnader som belastar övrig finansiell verksamhet under perioden uppgår till -1,7 (-2,6) MSEK.

I de finansiella posterna ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -1,8 (0,0) MSEK för perioden.

Koncernens finansiella intäkter under perioden uppgår till 4,5 (7,3) MSEK. De finansiella intäkterna består till 3,4 (4,0) MSEK av ränteintäkter avseende reversfordringar.

Inom koncernens övriga finansiella verksamhet uppgår realiserade omvärderingar i finansiella investeringar till 9,1 (6,5) MSEK varav värdeförändring i innehavet i LinkMed uppgår till 8,2 (6,5) MSEK. Investeringen i LinkMed redovisas till 36,1 (27,9) MSEK per den 31 mars 2009. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco.

Bokfört värde för samtliga innehav uppgår vid periodens slut till 87,5 (78,4) MSEK.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms även korta placeringar på börsen. Dessa innehav klassificeras nu som kortfristig placering jämfört med tidigare likvida medel. För att få jämförbarhet har dessa belopp ändrats avseende 2008 års siffror. Vid periodens slut uppgick kvarvarande innehav till 24,6 (24,2) MSEK och bestod av placeringar i Sagax. Värdeförändringar i korta placeringar uppgick för perioden till 0,4 (2,3) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -6,4 (-5,4) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt till möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna samt underskottsavdrag. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 33,4 (32,7) %. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 90,2 (57,9) MSEK.

Lånestruktur

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 31 mars 2009 till 2 758,3 (2 774,6) MSEK.

Sedan den 1 april 2008 äger FastPartner AB samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB, och har i anslutning till detta tecknat en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK. Per 31 mars 2009 är denna finansiering utnyttjad till ett belopp om 225,4 (191,8) MSEK. Denna finansiering löper ut år 2012.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 908,4 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 708,4 MSEK som förfaller under 2009 och därför är klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2009. Under andra kvartalet 2009 avser FastPartner att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2009.

Lånestruktur per 2009-03-31

	Låneavtal (MSEK)	Varav utnyttjat per 31 mars 2009 (MSEK)	Outnyttjat låneavtal per 31 mars 2009 (MSEK)	Låneavtalets löptid
	708,4	708,4	0,0	2009
	1 500,0	1 361,0	139,0	2011
	1 700,0	688,9	1 011,1	2012
Totalt	3 908,4	2 758,3	1 150,1	-

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 2 758,3 (2 774,6) MSEK var per 31 mars 2009 2,3% (5,0).

FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden främst under senare delen av 2008 har FastPartner valt att i stor utsträckning lägga kreditportföljen med STIBOR 1W (sju dagar) som bas, vilket ger lägsta möjliga ränta. FastPartner har inga lån med en räntebindningstid som överstiger ett år.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 42,4 (-23,9) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgår till 118,0 (-46,4) MSEK. Förändringen i rörelsekapitalet är påverkad av att engångsersättningen om 67,8 MSEK fakturerades i december 2008, medan betalning erhöles under första kvartalet 2009.

Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 40,3 (-44,7) MSEK och förklaras främst av investeringar i fastighetsbeståndet, amorteringar på lån samt erhållen betalning av ovannämnda engångsersättning.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av året 83 (83) fastigheter, varav 67 finns i Stockholm. I region Gävleborg äger FastPartner åtta fastigheter och i region Väst åtta fastigheter. FastPartner äger dessutom elva fastigheter till 50% i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 482 995 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 341 800 kvadratmeter, Gävleborg 118 796 kvadratmeter och Väst 22 399 kvadratmeter. De delägda fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 78 075 kvadratmeter i Gävleborg.

Det totala fastighetsbeståndet består till 64% av produktion och lager, 23% av kontor, 8% av butiker samt 5% bostäder och hotell.

Fastigheten Krejaren 2, i region Stockholm, är en projektfastighet och har i dagsläget ingen uthyrningsbar area.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Under perioden har FastPartner avyttrat del av fastigheten Högsbo 2:3 i Göteborg. Avyttringen skedde i bolagsform. Försäljningen har genererat en positiv resultatpåverkan under första kvartalet.

Inga förvärv har skett under perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Kvartalsvis värdering av FastPartners hela fastighetsbestånd har gjorts per 31 mars 2009 av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB.

Värderingsföretagets underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsföretaget också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys genomförts för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutets utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett avkastningskrav om 8% på verkligt kassaflöde.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2009 till 4 240,3 (4 192,6) MSEK och grundar sig på DTZs värdering av hela fastighetsbeståndet.

Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -16,8 MSEK (-30,0).

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande MSEK	4 192,6
+ Förvärv av nya fastigheter	0,0
+ Investeringar	65,6
– Försäljningar	-1,1
+/-Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-16,8
Bokfört värde per 090331 inkl fastigheter under uppförande	4 240,3

FASTIGHETER UNDER UPPFÖRANDE / PROJEKTFASTIGHETER

Den 31 mars 2009 uppgick fastigheter under uppförande, tillsammans med övriga pågående projekt i koncernen, till 587,0 (521,4) MSEK. Av de totala projekten uppgår projektfastigheten Krejaren vid Östermalmstorg till 408,5 (371,8) MSEK. Resterande projekt omfattar till cirka 131 MSEK ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i Västberga. I FastPartners förvaltningsområde Lunda/Spånga pågår vid periodens slut projekt om cirka 26 MSEK. I Gävle pågår bland annat en tillbyggnad i fastigheten Sättra 64:5 som inrymmer en skola.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgår under perioden till 65,6 (39,8) MSEK. Av detta utgör 36,7 MSEK byggnationen av den nya fastigheten vid Krejaren, Östermalmstorg i Stockholm. Av resterande nedlagda belopp utgör investeringar för hyresgästerna i Västberga 16,8 MSEK. Övriga investeringar under perioden avser bland annat ombyggnation för flera hyresgästers räkning i Lunda/Spånga samt ombyggnad av en fastighet i region Väst till en bilhall.

PROJEKTFASTIGHETEN KREJAREN

På fastigheten Krejaren 2 vid Östermalmstorg i Stockholm pågår nu byggnationen av den nya fastigheten i form av grund- och stomarbeten. I februari erhöles bygglov för hela huset och man räknar med att stommen kommer att bli färdig under sommaren 2009. Den nya fastigheten kommer att innehålla ytor för kontor om cirka 4 700 kvadratmeter, butiksytor och bostäder om 4 100 kvadratmeter respektive 1 300 kvadratmeter. Ähléns har tecknat ett tioårigt hyresavtal för samtliga handelsytor i fastigheten. Inflyttning beräknas ske under det första kvartalet 2010. Efterfrågan på kontorslokaler och bostäderna är god.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2008.

Vad gäller kreditmarknaden har Interbankräntorna fortsatt att sjunka under första kvartalet och har nått en nivå om 4-5 punkter mot reporäntan. Detta återspeglar marknadens förväntningar om en ytterligare sänkning av reporäntan under april. Då FastPartner i allt väsentlig arbetar med korta bindningstider mot STIBOR i intervallet 7 – 90 dagar, får förändring av reporäntan omgående genomslag på finansnettot, vilket positivt kommer att påverka resultatet för kvartal 2.

Hyresmarknaden påverkas av nedgången i ekonomin där beslutsprocesserna vid nyuthyrning har blivit längre. Det är dock vår bedömning och känsla att konjunkturen har bottnat och en viss återhämtning kan ses i USA, vilket har stor betydelse för många av våra hyresgäster som är relativt exportberoende. Vi fortsätter dock att arbeta nära våra hyresgäster för att hitta bra lösningar på de problem som kan dyka upp.

Transaktioner med närstående

Under perioden har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartner- koncernen genomförts till marknadsmässiga villkor.

Medarbetare

Koncernen hade den 31 mars 28 (30) anställda, varav 11 (12) kvinnor och 17 (18) män. Av samtliga anställda är 27 (29) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 65,2 (54,4) MSEK och resultatet före skatt till 47,3 (32,9) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 31 mars 2009 uppgick likvida medel till 40,2 (1,1) MSEK.

Aktien

FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006, då OMXs nordiska börs öppnades, är aktien noterad på Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2009 äger 75,4 %. Kursutvecklingen samt handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp av aktier

Under perioden har inga aktier återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 2 943 212 aktier, vilket motsvarar 5,5% av totalt antal utgivna aktier.

Totalt antal utestående aktier uppgår till 50 768 000 vid periodens utgång.

Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 "Rörelsesegment". Tillämpningen av IFRS 8 har inte inneburit någon förändring i koncernens rapporterbara segment. Från och med den 1 januari 2009 har även IAS 1 "utformning av finansiella rapporter" uppdaterats. För FastPartners del har denna uppdatering inte inneburit någon förändring och namnen på de finansiella rapporterna har heller inte ändrats. IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009 vilket innebär att FastPartner aktiverar lånekostnader för samtliga pågående projekt som tar betydande tid i anspråk att färdigställa och vilka påbörjats efter 1 januari 2009. En uppdatering har också skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter. Denna förändring innebär att även projektfastigheter numera värderas till verkligt värde. I övrigt tillämpar koncernen samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.1 "Redovisning för juridiska personer" samt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Styrelsen och Verkställande direktören har godkänt denna delårsrapport som omfattar perioden 1 januari – 31 mars 2009 för publicering den 22 april 2009.

Stockholm den 22 april 2009

*Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör*

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 22 april 2009 kl 16.00.

YTTERLIGARE UPPLYSNINGAR lämnas av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör telefon 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 revisorer.

Kalendarium

Delårsrapport per 30 juni 2009	27 augusti 2009
Delårsrapport per 30 september 2009	22 oktober 2009
Bokslutskommuniké 2009	25 februari 2010

Koncernens resultaträkning i sammandrag	2009	2008	2008
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	104,4	101,5	488,2
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-22,3	-18,5	-62,1
Reparation och underhåll	-4,4	-5,0	-37,2
Fastighetsskatt	-3,0	-3,2	-12,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,3	-3,1	-13,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,9	-4,9	-17,7
Driftnetto	66,5	66,8	345,3
Central administration	-4,5	-3,6	-15,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-16,8	-30,0	-282,3
Realiserade värdeförändring på fastigheter	3,6	0,0	0,0
Andel i intresseföretags resultat	1,0	1,0	-0,6
Resultat före finansiella poster	49,8	34,2	47,2
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	4,5	7,3	25,0
Finansiella kostnader	-18,0	-31,1	-130,0
Värdeförändring finansiella instrument	7,7	8,8	-50,0
Resultat före skatt	44,0	19,2	-107,8
Skatt	-6,4	-5,4	30,7
Resultat efter skatt	37,6	13,8	-77,1

Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Resultat/aktie kr	0,74	0,27	-1,52
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	50 768 000	50 788 500	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 790 300	50 773 125

Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.

Koncernens balansräkning i sammandrag	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 831,8	3 735,6	3 671,2
Fastigheter under uppförande	408,5	217,7	521,4
Maskiner och inventarier	2,1	1,8	2,2
Summa materiella anläggningstillgångar	4 242,4	3 955,1	4 194,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	322,3	419,1	311,9
Summa anläggningstillgångar	4 564,7	4 374,2	4 506,7
Kortfristiga fordringar	84,6	79,5	170,7
Kortfristiga placeringar	24,6	60,1	24,2
Likvida medel	44,6	105,9	4,3
Summa omsättningstillgångar	153,8	245,5	199,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 718,5	4 619,7	4 705,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive årets resultat	943,7	1 086,5	906,1
Summa eget kapital	1 575,5	1 718,3	1 537,9
Uppskjuten skatteskuld	216,5	243,9	210,1
Skulder till kreditinstitut	2 049,9	1 743,5	2 017,6
Övriga långfristiga skulder	3,3	29,6	3,3
Summa långfristiga skulder	2 269,7	2 017,0	2 231,0
Skulder till kreditinstitut	708,4	782,5	757,0
Övriga kortfristiga skulder	80,8	31,0	98,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84,1	70,9	81,5
Summa kortfristiga skulder	873,3	884,4	937,0
Summa skulder	3 143,0	2 901,4	3 168,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 718,5	4 619,7	4 705,9

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2009	2008	2008
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före skatt	44,0	19,2	-107,8
Justeringsposter	4,6	-38,9	300,7
Betald/erhållen skatt	-6,2	-4,2	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	42,4	-23,9	186,4
Förändring i rörelsekapital	75,6	-22,5	-68,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118,0	-46,4	118,2
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	-65,6	-41,9	-531,4
Försäljning av fastigheter	4,7	0,0	0,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,2	-0,5	-5,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,5	2,1	6,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-60,6	-40,3	-529,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande och lösen av lån	-16,3	57,4	307,7
Förändring av långfristiga fordringar	-0,8	-15,3	47,3
Utdelning	0,0	0,0	-88,9
Återköp av aktier	0,0	-0,1	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-17,1	42,0	265,4
Periodens kassaflöde	40,3	-44,7	-146,3
Likvida medel vid periodens ingång	4,3	150,6	150,6
Likvida medel vid periodens slut	44,6	105,9	4,3

Förändring i eget kapital	2009	2008	2008
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 537,9	1 704,6	1 704,6
Utdelning	0,0	0,0	-88,9
Återköp egna aktier	0,0	-0,1	-0,7
Periodens resultat	37,6	13,8	-77,1
Vid periodens slut	1 575,5	1 718,3	1 537,9

Finansiella nyckeltal	2009	2008	2008
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	230,5	172,5	221,8
Eget kapital/aktie, SEK	31,0	33,8	30,3
Avkastning på eget kapital % *	9,7	3,2	-4,8
Avkastning på totalt kapital % *	5,3	4,6	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	1,3	2,7
Soliditet %	33,4	37,2	32,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2009	2008	2008
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,3	7,3	7,6
Överskottsgrad %	63,7	65,8	66,0
Ekonomisk uthyrningsgrad %	91,3	92,9	91,5
Hyresvärde, kr/kvm *	980,5	919,9	980,1
Fastighetskostnader, kr/kvm *	313,9	327,0	295,9
Driftsöverskott, kr/kvm *	581,3	527,6	601,0

Fastighetsbeståndet per 2009-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets-kostn Mkr	Kostnad / kvm *	Driftnetto Mkr	Verkligt värde Mkr	Driftnetto % *	Hyresvärde Mkr
Stockholm	8	341,8	89,1	1 042,7	30,1	352,3	59,0	3 603,3	6,5%	100,8
Gävleborg	8	119	11,4	383,8	5,6	188,6	5,8	525,0	4,4%	13,3
Väst	67	22,4	3,9	696,4	2,2	392,9	1,7	112,0	6,1%	4,3
Summa	83	483,0	104,4	864,6	37,9	313,9	66,5	4 240,3	6,3%	118,4

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag	2009	2008	2008
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	65,2	54,4	220,1
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-13,2	-9,6	-36,1
Reparation och underhåll	-2,2	-1,6	-20,7
Fastighetsskatt	-2,0	-2,0	-7,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,5	-1,5	-5,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,9	-4,8	-15,0
Driftnetto	41,4	34,9	134,8
Central administration	-3,1	-3,7	-12,1
Resultat före finansiella poster	38,3	31,2	122,7
<i>Finansiella poster</i>			
Försäljning aktier och andelar	0,0	2,9	3,9
Övriga finansiella poster	9,0	-1,2	-88,5
Resultat före skatt	47,3	32,9	38,1
Skatt	-9,9	-9,2	-27,9
Resultat efter skatt	37,4	23,7	10,2
Moderföretagets balansräkning i sammandrag	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter under uppförande	238,5	-	-
Pågående arbeten	174,2	182,3	
Maskiner och inventarier	1,6	1,1	1,6
Summa materiella anläggningstillgångar	414,3	183,4	1,6
Andelar i koncernföretag	1 819,0	1 653,8	1 817,0
Fordringar hos koncernföretag	2 533,2	2 493,8	2 556,4
Andra långfristiga fordringar	178,8	242,1	178,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	128,2	187,8	119,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 659,2	4 577,5	4 670,7
Summa anläggningstillgångar	5 073,5	4 760,9	4 672,3
Kortfristiga fordringar	70,3	45,5	150,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,5	-	18,4
Kortfristiga placeringar	24,7	60,1	24,2
Likvida medel	40,2	95,2	1,1
Summa omsättningstillgångar	151,7	200,8	194,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 225,2	4 961,7	4 866,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst	373,7	510,7	336,3
Summa eget kapital	1 002,5	1 139,5	965,1
Skulder till kreditinstitut	1 494,3	2 277,8	1 495,3
Skulder till koncernföretag	1 869,8	1 386,9	1 483,1
Övriga långfristiga skulder	3,8	2,4	4,1
Summa långfristiga skulder	3 367,9	3 667,1	2 982,5
Skulder till kreditinstitut	708,4	-	757,0
Övriga kortfristiga skulder	81,3	58,0	84,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65,1	97,1	77,4
Summa kortfristiga skulder	854,8	155,1	918,9
Summa skulder	4 222,7	3 822,2	3 901,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 225,2	4 961,7	4 866,5

Redovisning av segment	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2009-03-31	2008-03-31	2009-03-31	2008-03-31	2009-03-31	2008-03-31	2009-03-31	2008-03-31	2009-03-31	2008-03-31	2009-03-31	2008-03-31
MSEK												
Hysesintäkter	89,1	75,9	11,4	22,3	3,9	3,3	104,4	101,5			104,4	101,5
Fastighetskostnader	-30,1	-27,7	-5,6	-4,1	-2,2	-2,9	-37,9	-34,7			-37,9	-34,7
Driftnetto	59,0	48,2	5,8	18,2	1,7	0,4	66,5	66,8			66,5	66,8
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-4,6	-17,3	-9,5	-12,3	0,9	-0,4	-16,8	-30,0			-16,8	-30,0
Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter							3,6				3,6	
Värdeförändringar finansiella tillgångar								0,0	7,7	8,8	7,7	8,8
Bruttoresultat	54,4	30,9	-3,7	5,9	2,6	0,0	53,3	36,8	7,7	8,8	61,0	45,6
Ofördelade poster												
Central administration									-4,5	-3,6	-4,5	-3,6
Andel i intresseföretags resultat							1,0	1,0			1,0	1,0
Finansiella intäkter							4,2	7,0	0,3	0,3	4,5	7,3
Finansiella kostnader							-16,4	-28,8	-1,6	-2,3	-18,0	-31,1
Skatt									-6,4	-5,4	-6,4	-5,4
Periodens resultat							42,1	16,0	-4,5	-2,2	37,6	13,8
Förvaltningsfastigheter	3 182,7	3 077,4	532,7	536,6	116,4	121,6	3 831,8	3 735,6			3 831,8	3 735,6
Fastigheter under uppförande	408,5	163,2		53,7		0,8	408,5	217,7			408,5	217,7
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											322,3	419,1
Inventarier											2,1	1,8
Omsättningstillgångar											109,2	139,6
Kassa och Bank											44,6	105,9
Summa tillgångar	3 591,2	3 240,6	532,7	590,3	116,4	122,4	4 240,3	3 953,3			4 718,5	4 619,7
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 575,5	1 718,3
Långfristiga skulder											2 053,2	1 773,1
Avsättningar											216,5	243,9
Kortfristiga skulder											873,3	884,4
Summa eget kapital och skulder											4 718,5	4 619,7
Periodens investeringar	60,7	16,6	1,9	23,2	3,0	0,0	65,6	39,8			65,6	39,8
Försäljningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	0,0	-1,1	0,0			-1,1	0,0

*

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

DRIFTNETTO: Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, %: Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %: Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

FASTIGHETSKOSTNADER: Summan av direkta fastighetskostnader som driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

FÖRVALTNINGSRESULTAT: Resultat före skatt i fastighetsrörelsen med återläggning av värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

HYRESVÄRDE: Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.

JÄMFÖRBART BESTÅND: Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehaft under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

ÖVERSKOTTSGRAD, %: Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, % : Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %: Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

BELÄNINGSGRAD, %: Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR: Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

SOLIDITET (%): Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE: Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

RESULTAT PER AKTIE: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

GENOMSNTTLIGT ANTAL AKTIER: Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.

FastPartner AB (publ)

Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60
Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867
Säte: Stockholm
E-mail: info@fastpartner.se