

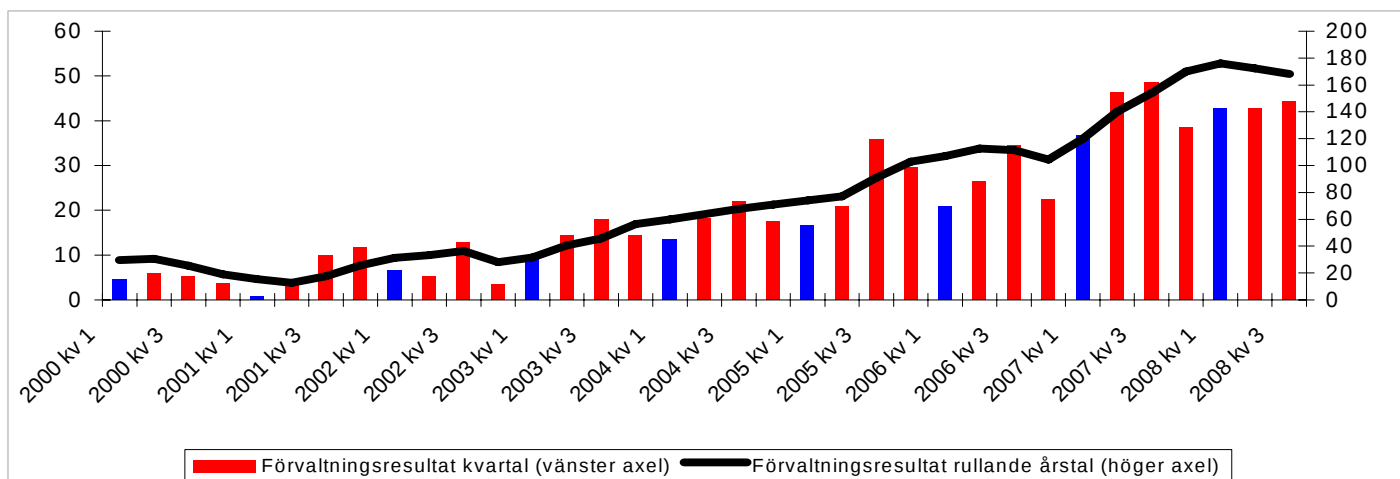


FastPartner

Pressmeddelande 23 oktober 2008

DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2008

- Hyresintäkter 313,0 (281,2) MSEK
- Förvaltningsresultat i fastighetsrörelsen 129,8 (131,6) MSEK vilket motsvarar 2,55 (2,59) kr per aktie.
- Resultat efter skatt och värdeförändringar uppgick till –36,7 (346,1) MSEK, resultatet före skatt uppgick till –73,3 (464,0) MSEK
- Resultat per aktie –0,72 (6,80) kr
- 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 129,8 (131,6) MSEK.
- Koncernens resultat före skatt uppgår till –73,3 (464,0) MSEK. Resultatnedgången förklaras främst av periodens orealiserade värdeminskning i fastighetsbeståndet om –178,0 MSEK. Orealiserad värdeökning under motsvarande period förra året uppgick till 357,9 MSEK.
- Värdet på koncernens fastigheter uppgår till 4 206,1 MSEK per den 30 september 2008 (3 943,5 MSEK).

Tredje kvartalet i korthet

- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår för tredje kvartalet till 44,3 (48,5) MSEK.
- Koncernens resultat före skatt för tredje kvartalet uppgår till –85,3 (205,9) MSEK.
- Värdeförändringar i fastighetsbeståndet under kvartal tre uppgår till –115,7 (163,0) MSEK.

Intäkter, kostnader och resultat

FÖRVALTNINGSRESULTATET, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 129,8 (131,6) MSEK eller 2,55 (2,59) kr/aktie. Detta resultat inkluderar även FastPartners andel i intresseföretaget FastProp Holdings resultat, om 1,4 (2,6) MSEK. Nedan visas resultatet i fastighetsrörelsen för de fem senaste kvartalen.

Fastighetsrörelsen

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2008 kvartal 3	2008 kvartal 2	2008 kvartal 1	2007 kvartal 4	2007 kvartal 3
Hysesintäkter mm	106,4	105,1	101,5	100,3	96,4
Fastighetskostnader	-28,9	-32,2	-34,7	- 40,2	- 26,1
Driftnetto	77,5	72,9	66,8	60,1	70,3
Överskottsgrad %	72,8	69,3	65,8	59,9	72,9
Central administration	-3,5	-3,9	-3,6	- 3,6	-2,8
Finansiella poster	- 29,7	-26,7	-21,4	- 19,9	- 20,2
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,4	1,0	1,8	1,2
Förvaltningsresultat	44,3	42,7	42,8	38,4	48,5
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-115,7	-32,3	-30,0	0,0	163,0
Resultat efter värdeförändringar	- 71,4	10,4	12,8	38,4	211,5

HYRESINTÄKTERNA uppgick under perioden till 313,0 (281,2) MSEK. I jämförbart bestånd, med hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 27,7 MSEK eller 9,6 %. Ökningen beror dels på indexreglering av hyror och dels på ökad uthyrning. Dessutom arbetar FastPartner löpande med anpassningar och utveckling av fastigheterna för hyresgästernas räkning, vilket ger ökade hyresintäkter.

HYRESMARKNADEN för den typ av lokaler som FastPartner innehar bedöms vara fortsatt god, trots finanskrisen. Stora delar av FastPartners fastighetsinnehav ligger i industriområden där hyresmarknaden vanligtvis är relativt stadig, även i konjunktursvängningar. Den oroliga finansmarknaden ger sannolikt större effekter på kontorsfastigheter med centrala lägen. Dock har FastPartner ännu inte drabbats av något vikande intresse för fastigheten Krejaren vid Östermalmstorg i Stockholm.

Generellt bedöms hyresnivåerna inte stiga i någon större omfattning framöver. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2008 till 91,5 (90,1)%.

FASTIGHETSKOSTNADERNA inklusive fastighetsadministration och marknadsföring uppgår för perioden till 95,8 (88,6) MSEK, vilket innebär en ökning om 7,2 MSEK, eller 8,1%. I jämförbart bestånd har kostnaderna ökat med 9,2 MSEK eller 12,1 %. Kostnadsökningen hänför sig bland annat till ökade elpriser.

Överskottsgraden, d v s driftnettot i förhållande till redovisade hyresintäkter, uppgår för perioden till 69,4 (68,5)%.

Finansiella poster

Periodens finansiella poster i koncernen uppgick till – 102,9 (-78,6) MSEK, varav värdeförändring av innehaven i LinkMed och LinkTech uppgår till – 22,3 MSEK. Erhållen utdelning från Sagax och LinkTech uppgår till 2,2 MSEK. Koncernens räntekostnader uppgår till – 97,3 (-75,6) MSEK. Koncernens finansiella intäkter under perioden uppgår till 15,9 (32,5) MSEK. Dessa består till största delen av ränteintäkter avseende reversfordringar.

Inom FastPartners finansförvaltning ryms förutom portföljbolagen i den tidigare riskkapitalrörelsen även korta placeringar på börsen, vilka klassificeras som likvida medel. Den 30 september 2008 uppgick dessa innehav till 30,6 (57,8) MSEK och bestod av placeringar i Sagax. Under tredje kvartalet har innehavet i Öhman Investment avyttrats med en realiserad vinst om 1 MSEK. Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Periodens skatt uppgår till 36,6 (-117,9) MSEK. Skatteposten utgörs främst av förändring av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt till möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna samt underskottsavdrag. Detta innebär att merparten av 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.

Under perioden har värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter varit negativa vilket innebär en minskning av den uppskjutna skatteskulden.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 33,5 (37,2)%. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 83,5 (150,6) MSEK. Disponibel likviditet inklusive utnyttjad checkkredit om 18,1 (43,8) MSEK uppgick till 101,6 (194,4) MSEK.

Lånestruktur

De kreditavtal som FastPartner under de senaste åren har tecknat med flera banker innebär räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där FastPartner har möjlighet att välja räntebindningstiden. Härutöver har FastPartner under perioden i samband med övertagandet av samtliga aktier i Deamtris Förvaltning AB hos Danske Bank tecknat en förvärvs- och kreditfinansiering om 450 MSEK som löper ut år 2012. FastPartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under den senaste tiden och den höjning av STIBOR som skett, har FastPartner fortsatt att i stor utsträckning lägga kreditportföljen med STIBOR 1W (sju dagar) som bas, vilket ger lägsta möjliga ränta. Under tredje kvartalet har STIBOR höjts vid två tillfällen med 0,50 procentenhet per tillfälle.

Kreditavtalet med Handelsbanken om 1 500 MSEK löper ut år 2011. Avtalen med Swedbank, Swedbank och Danske Bank om 750 MSEK löper ut år 2012.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 2 740,0 (2 469,0) MSEK var per 2008-09-30 5,5% (4,3%).

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 114,6 (141,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår till – 67,1 (- 82,8) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgår till –439,2 (- 336,7) MSEK, vilket främst avser förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgår till 232,7 (130,9) MSEK. Under perioden har koncernen tagit upp nya lån samt lämnat utdelning till aktieägarna.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 83 (82) fastigheter, varav 67 finns i Stockholm. I Gävleborg äger FastPartner åtta fastigheter och i region Väst finns åtta fastigheter. Total uthyrningsbar yta uppgår till 481 914 kvadratmeter, varav 340 571 kvadratmeter finns i Stockholm, 118 342 kvadratmeter i Gämlerregionen och 23 109 kvadratmeter utgör fastighetsbeståndet i region Väst.

Det totala fastighetsbeståndet utgörs till 63,5% av lokaler för produktion och lager och till 23,1% av kontorslokaler. Övriga 13,4% består bland annat av butikslokaler, skolor och bostäder.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Den 1 april 2008 tillträdde FastPartner hela tomträtten till fastigheten Krejaren 2 (Folkarhuset). Detta gjordes genom att FastPartner förvärvade samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB som äger tomträtten. Fastigheten utgör idag en projektfastighet i beståndet och värderas därför till anskaffningsvärde.

Inga avyttringar har skett under perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Kvartalsvisa värderingar av FastPartners hela fastighetsbestånd görs av värderingsinstitutet DTZ Sweden AB. Projektfastigheterna omfattas inte av sådan extern värdering, utan värderas under projektets gång enligt gällande regler till anskaffningsvärde.

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 och investeringar.

Periodens totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till – 178,0 MSEK. Detta grundar sig på DTZs värdering av hela fastighetsbeståndet.

Av det totala värdet för koncernens fastigheter om 4 206,1 (3 943,5) MSEK avser 3 526,2 (3 242,6) MSEK beståndet i Stockholm, 562,5 (578,1) MSEK beståndet i Gävle och 117,4 (122,8) MSEK fastigheterna i region Väst.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början (inkl pågående projekt, MSEK)	3 943,5
+ Förvärv av nya fastigheter	254,9
+ Investeringar	185,7
– Försäljningar	-
+/-Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter	- 178,0
Bokfört värde per 2008-09-30 (inkl pågående projekt)	4 206,1

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT FASTIGHETSBESTÅND

Den 30 september 2008 uppgick pågående projekt till 619,9 (177,9) MSEK. Inkluderad i de pågående projekten är hela projektfastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm. Det redovisade värdet på Krejaren 2 uppgår till 334,5 MSEK per den 30 september 2008. Se även avsnitt Projektfastigheter nedan.

Pågående projekt i region Gävle uppgår till 79,4 MSEK, varav byggandet av ett höglager utgör 53,2 MSEK. Ett flertal anpassningar för hyresgäster i fastigheterna i Västberga ingår i koncernens pågående projekt med cirka 90 MSEK. I Märsta ingår ombyggnaden åt Willys med 18,9 MSEK. I några av FastPartners större fastigheter i Lunda utanför Stockholm pågår projekt om cirka 18 MSEK. Pågående investeringar i fastigheten Veddesta 5:3 uppgår till 18 MSEK.

Totalt uppgår investeringar i befintligt fastighetsbestånd under perioden till 185,7 (90,8) MSEK.

PROJEKTFASTIGHETER

FastPartner äger från och med 1 april 2008 hela projektet "Folkarhuset" kv. Krejaren 2, på Östermalmstorg i Stockholm. Sedan senhösten 2007 pågår byggnadsarbeten i fastigheten, efter att rivningen nu är avklarad. Sprängning, grundläggning och byggnation av de nedre våningarna är påbörjade. Arbetet bedrivs med största försiktighet med tanke på den känsliga omgivningen på Östermalm.

Fastigheten kommer att innehålla ytor för kontor om cirka 4 700 kvadratmeter, butiksytor och bostäder om 4 100 kvadratmeter respektive 1 300 kvadratmeter. Åhléns har tecknat ett tioårigt hyresavtal för samtliga handelsytor i fastigheten. Efterfrågan på kontorsytorna och bostäderna i fastigheten är stor i detta attraktiva läge. Färdigställandet beräknas ske under hösten 2009 och början av 2010. Handelsytorna kommer att färdigställas först.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2007 och i delårsrapporterna under 2008.

Under perioden har interbank-marknaden fungerat mycket dåligt och i vissa skeden närmast satts ur spel. Detta medförde att räntorna för korta löptider såsom STIBOR 1W nådde extremnivåer runt 6,15% i slutet av perioden. Detta i kombination med Riksbankens höjning av styrräntan under samma tid har medfört att koncernens finansieringskostnader har ökat. Stigande marknadsräntor innebär också att avkastningskraven på fastigheter ökar, vilket har lett till minskade marknadsvärden.

I likhet med tidigare är det bolagets bedömning att styrräntan och spreaden på STIBOR-marknaden har nått sin topp under kvartal tre. Detta gör att vi bedömer att räntekostnaderna under resten av året kommer att följa en gynnsammare utveckling. Efter periodens slut har Riksbanken sänkt styrräntan med 100 räntepunkter samtidigt som spreaden reducerats till mer normala nivåer, speciellt för kortare löptider.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade per den 30 september 2008 29 (29) anställda, varav 12 (12) kvinnor och 17 (17) män. Av samtliga anställda är 28 (28) personer anställda i moderföretaget.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 166,0 (134,0) MSEK och resultatet före skatt till 44,1 (21,2) MSEK. Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 30 september 2008 uppgick likvida medel till 101,3 (115,6) MSEK.

Valberedning

FastPartner har en valberedning bestående av tre representanter. Kommittén har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämma. Valberedningen består av följande personer:

- Sven-Olof Johansson, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
- Annika Johannesson som företrädare för familjen Johannessons aktieinnehav.
- Roland Martin-Löf som företrädare för eget aktieinnehav.

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 30 september 2008 äger 75 %. Kursutvecklingen samt handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp av aktier

Under perioden har FastPartner återköpt 24 100 egna aktier. Under tredje kvartalet har inga aktier återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 2 943 212 aktier. Antal återköpta aktier 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. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2008	25 februari 2009
Årsredovisning 2008	Mars 2009
Delårsrapport per 31 mars 2009	22 april 2009
Årsstämma 2009	22 april 2009

Årsstämma 2009

Årsstämma 2009 planeras att hållas den 22 april i Stockholm. Förslag från aktieägare till valberedningen kan ställas till FastPartner AB (publ), att: Valberedningen, Box 55625, 10214 Stockholm.

Aktieägare har rätt att få ett ärende upptaget vid den kommande årsstämman den 22 april 2009. Av praktiska skäl ser bolaget gärna att en sådan begäran inkommer till bolaget senast den 5 mars 2009. Begäran sänds till FastPartner AB (publ), att: Sven-Olof Johansson, Box 55625, 102 14 Stockholm.

Styrelsens försäkran

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av företagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 oktober 2008

FastPartner AB (publ)

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Peter H. Carlsson
Styrelseledamot

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport med tillämpning av reglerna för delårsrapportering i IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 "Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor". En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsd i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 23 oktober 2008

Deloitte AB

Tommy Mårtensson

Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning i sammandrag	2008	2007	2008	2007	2007
Belopp i MSEK	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	106,4	96,4	313,0	281,2	381,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-9,7	-9,6	-42,0	-38,7	-56,0
Reparation och underhåll	-8,5	-5,5	-21,5	-17,6	-32,1
Fastighetsskatt	-3,2	-3,7	-9,4	-8,5	-11,8
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,3	-2,5	-10,0	-9,5	-12,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,2	-4,8	-12,9	-14,3	-16,3
Driftnetto	77,5	70,3	217,2	192,6	252,7
Central administration	-3,5	-2,8	-11,0	-10,5	-14,1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-115,7	163,0	-178,0	357,9	357,9
Andel i intresseföretags resultat	0,0	1,2	1,4	2,6	4,4
Resultat före finansiella poster	-41,7	231,7	29,6	542,6	600,9
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	2,8	3,2	15,9	32,5	40,4
Finansiella kostnader	-32,9	-26,4	-97,3	-75,6	-106,6
Värdeförändring finansiella instrument	-13,5	-2,6	-21,5	-35,5	-63,0
Resultat före skatt	-85,3	205,9	-73,3	464,0	471,7
Skatt	40,0	-49,2	36,6	-117,9	-107,9
Resultat efter skatt	-45,3	156,7	-36,7	346,1	363,8

Hela resultatet är hänförligt till moderföretagets aktieägare.

Resultat/aktie kr	-0,89	3,08	-0,72	6,80	7,16
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	50 768 000	50 834 000	50 768 000	50 834 000	50 792 100
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 863 500	50 779 150	50 878 500	50 838 275

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

Koncernens balansräkning i sammandrag	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 206,1	3 864,3	3 943,5
Maskiner och inventarier	2,0	1,9	2,0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 208,1	3 866,2	3 945,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	323,7	417,5	394,4
Summa anläggningstillgångar	4 531,8	4 283,7	4 339,9
Kortfristiga fordringar	90,7	77,1	92,3
Likvida medel	83,5	139,6	150,6
Summa omsättningstillgångar	174,2	216,7	242,9
SUMMA TILLGÅNGAR	4 706,0	4 500,4	4 582,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst	946,5	1 056,6	1 072,8
Summa eget kapital	1 578,3	1 688,4	1 704,6
Uppskjuten skatteskuld	207,0	257,5	243,8
Skulder till kreditinstitut	2 740,0	2 422,4	2 469,0
Övriga långfristiga skulder	3,5	2,0	1,3
Summa långfristiga skulder	2 950,5	2 681,9	2 714,1
Övriga kortfristiga skulder	94,8	56,9	88,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82,4	73,2	76,1
Summa kortfristiga skulder	177,2	130,1	164,1
Summa skulder	3 127,7	2 812,0	2 878,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 706,0	4 500,4	4 582,8

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2008	2007	2008	2007	2007
Belopp i MSEK	1/7-30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>					
Resultat före skatt	-85,3	205,9	-73,3	464,0	471,7
Justeringsposter	134,3	-156,4	195,9	-318,2	-294,1
Betald/erhållen skatt	-3,8	0,0	-8,0	-4,1	-4,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	45,2	49,5	114,6	141,7	173,5
Förändring i rörelsekapital	30,7	36,7	24,8	-18,7	4,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	75,9	86,2	139,4	123,0	177,8
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i fastigheter	-51,8	-67,2	-440,7	-323,8	-403,0
Försäljning av fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-27,0	-0,7	-27,5	-12,9	-11,7
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	26,9	0,0	29,0	0,0	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51,9	-67,9	-439,2	-336,7	-414,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande och lösen av lån	18,3	11,3	273,3	209,7	255,6
Förändring av långfristiga fordringar	-11,0	5,4	49,0	7,8	-2,4
Utdelning	0,0	0,0	-88,9	-81,4	-81,4
Återköp av aktier	0,0	-0,2	-0,7	-5,2	-6,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7,3	16,5	232,7	130,9	165,1
Periodens kassaflöde	31,3	34,8	-67,1	-82,8	-71,8
Likvida medel vid periodens ingång	52,2	104,8	150,6	222,4	222,4
Likvida medel vid periodens slut	83,5	139,6	83,5	139,6	150,6

Förändring i eget kapital	2008	2007	2008	2007	2007
Belopp i MSEK	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1623,6	1531,9	1704,6	1428,9	1428,9
Utdelning	0,0	0,0	-88,9	-81,4	-81,4
Återköp egna aktier	0,0	-0,2	-0,7	-5,2	-6,7
Periodens resultat	-45,3	156,7	-36,7	346,1	363,8
Vid periodens slut	1 578,3	1 688,4	1 578,3	1 688,4	1 704,6

Finansiella nyckeltal	2008	2007	2008	2007	2007
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	-	-	168,2	154,0	170,1
Eget kapital/aktie, SEK	-	-	31,1	33,2	33,6
Avkastning på eget kapital % *	-11,3	38,9	-2,2	29,6	23,2
Avkastning på totalt kapital % *	-4,4	21,2	0,5	17,1	13,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,6	2,3	2,4	2,7
Soliditet %	-	-	33,5	37,5	37,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2008	2007	2008	2007	2007
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	7,3	7,5	5,3	7,3	7,1
Överskottsgrad %	72,8	72,9	69,4	68,5	66,2
Ekonomisk uthyrningsgrad %	91,5	90,0	91,5	90,1	90,3
Hyresvärde, kr/kvm *	1038,4	911,3	969,5	890,3	907,6
Fastighetskostnader, kr/kvm *	239,9	221,0	265,1	249,8	272,4
Driftsöverskott, kr/kvm *	710,2	600,0	622,0	552,4	547,2

Fastighetsbeståndet per 2008-09-30										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres- intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets- kostn Mkr	Kostnad / kvm *	Driftnetto Mkr	Verkligt värde Mkr	Driftnetto % *	Hyres- värde Mkr
Gävleborg	8	118,2	68,0	767	9,7	109	58,3	562,5	13,8%	72,3
Väst	8	23,1	10,7	618	6,9	398	3,8	117,4	4,3%	12,6
Stockholm	67	340,6	234,3	917	66,3	260	168,0	3526,2	6,4%	256,4
Summa	83	481,9	313,0	866,0	82,9	229,4	230,1	4206,1		341,3
Fastighetsadministration & marknadsföring							-12,9			
Totalt							217,2			

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderföretagets resultaträkning i sammandrag	2008	2007	2008	2007	2007
Belopp i MSEK	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	56,4	38,4	166,0	134,0	231,3
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-6,9	-4,2	-26,5	-19,6	-30,2
Reparation och underhåll	-3,0	-1,7	-7,9	-7,9	-16,6
Fastighetsskatt	-2,0	-2,1	-6,0	-5,6	-7,8
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,6	-1,5	-4,6	-5,0	-5,8
Fastighetsadministration och marknadsföring	-3,6	-4,6	-12,7	-11,6	-15,0
Driftnetto	39,3	24,3	108,3	84,3	155,9
Central administration	-2,8	-3,2	-9,9	-11,1	-10,1
Resultat före finansiella poster	36,5	21,1	98,4	73,2	145,8
<i>Finansiella poster</i>					
Försäljning aktier och andelar	2,4	-4,7	5,3	-5,5	-5,5
Övriga finansiella poster	-34,4	-14,8	-59,6	-46,5	-78,0
Resultat före skatt	4,5	1,6	44,1	21,2	62,3
Skatt	0,0	-0,4	-18,7	-5,9	-42,7
Resultat efter skatt	4,5	1,2	25,4	15,3	19,6

Moderföretagets balansräkning i sammandrag	2008-09-30	2007-09-30	2007-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående arbeten	519,3	226,2	-
Maskiner och inventarier	1,3	1,2	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	520,6	227,4	1,2
Andelar i koncernföretag	1 751,1	1 647,2	1 653,8
Fordringar hos koncernföretag	671,7	683,1	2 624,4
Andra långfristiga fordringar	2 076,4	1 745,3	224,6
Övriga finansiella anläggningstillgångar	156,2	205,1	183,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 655,4	4 280,7	4 686,1
Summa anläggningstillgångar	5 176,0	4 508,1	4 687,3
Kortfristiga fordringar	55,0	52,8	51,7
Likvida medel	101,3	97,3	115,6
Summa omsättningstillgångar	156,3	150,1	167,3
SUMMA TILLGÅNGAR	5 332,3	4 658,2	4 854,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst	423,3	526,6	487,5
Summa eget kapital	1 052,1	1 155,4	1 116,3
Skulder till kreditinstitut	2 259,8	1 863,4	2 242,0
Skulder till koncernföretag	1 852,1	1 500,5	1 342,7
Övriga långfristiga skulder	2,8	1,8	2,0
Summa långfristiga skulder	4 114,7	3 365,7	3 586,7
Övriga kortfristiga skulder	114,3	68,5	78,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51,2	68,6	73,4
Summa kortfristiga skulder	165,5	137,1	151,6
Summa skulder	4 280,2	3 502,8	3 738,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 332,3	4 658,2	4 854,6

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

DRIFTNETTO: Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, %: Driftnetto i förhållande till fastigheternas 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 innehafts 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.

GENOMSnittligt 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