



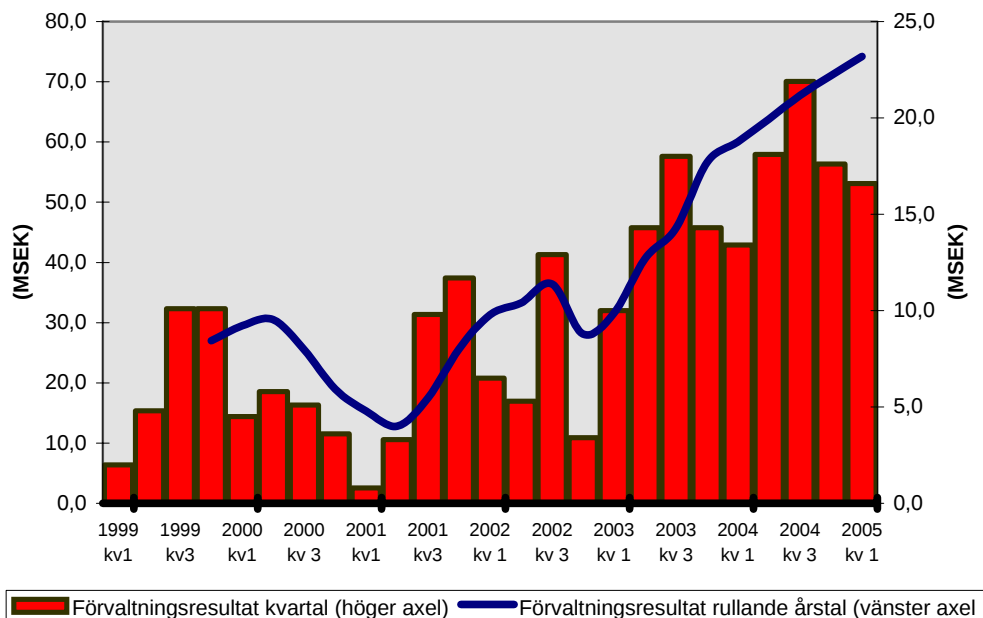
FastPartner

PRESSMEDDELANDE 21/4-2005

FASTPARTNER AB – DELÅRSRAPPORT PERIODEN 1 JANUARI – 31 MARS 2005

- Hyresintäkterna för delårsperioden uppgick till 73,6 MSEK (72,4)
- Resultat efter skatt uppgick till 38,1 MSEK (14,4), resultat före skatt uppgick till 43,0 MSEK (20,0).
- Resultat per aktie blev 0,75 kr/aktie (0,28)
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 16,6 MSEK (13,4)
- Kassaflöde från den löpande verksamheten 14,4 MSEK (20,1)
- Resultatprognosen höjs med 10 MSEK till 100 MSEK före skatt

FÖRVALTNINGSRESULTAT FASTIGHETSRORELSEN



Samtliga kvartalssiffror omräknade enligt IFRS, dvs utan avskrivningar

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 31 mars 2005.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

- Äga och förvalta fastigheter i expansiva orter
- Utveckla befintliga bolag inom riskkapitalrörelsen.

VERKSAMHETEN

FastPartner äger och förvaltar fastigheter med koncentration framför allt till Stockholmsområdet. Med undantag för 2 fastigheter i Norge innehåller fastighetsbeståndet enbart svenska fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars, 2005 totalt 353 918 kvm. Förvärvade, men ännu ej tillträdde, fastigheter med en uthyrningsbar yta om 40 453 kvm ingår ej. Andelen kommersiella ytor med kontor, lager, produktion, butiker, hotell och skolor utgör 90% av beståndet och resterande 10 % utgörs av bostäder. För att bland annat nå förbättrade kassaflöden har under de senaste åren ett flertal lågavkastande bostadsfastigheter i framförallt Göteborg sålts till bostadsrättsföreningar, samtidigt som kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen förvärvats. Under innevarande år har även hela fastighetsbeståndet i Öresundsregionen avyttrats. Detta bestånd består uteslutande av bostadsfastigheter.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i riskkapitalrörelsen uppgår till 129,3 MSEK. Riskkapitalrörelsen drivs med inriktning att strukturera innehaven i portföljbolagen och avvakta tills både marknaden och innehaven blir mogna för försäljningar eller andra strukturella förändringar.

MÅL OCH POLICY

FastPartners mål i fastighetsrörelsen är att:

- Inom två år uppnå en avkastning på eget kapital före skatt på 15%
- Uppnå en överskottsgrad i fastighetsförvaltningen om 60%
- Uppnå ett rullande rörelseresultat om 150 MSEK per år inom 3 år

För fastighetsinvesteringar är FastPartners policy att avkastningen på eget insatt kapital skall uppgå till minst 15%.

FastPartners mål i riskkapitalrörelsen är att:

- Inom två år uppnå en avkastning på eget kapital före skatt på minst 15%

KONCERNENS RESULTAT

Denna delårsrapport är utformad enligt de nya redovisningsprinciper, IFRS, som trätt i kraft från och med 1 januari 2005. Den största förändringen är att fastigheterna tas in i balansräkningen till verkligt värde och att förändringen i verkligt värde förs in i resultaträkningen som realiserad och orealiserad värdeförändring. Begreppet reavinst respektive reaförlust försvinner därmed. Det innebär även att avskrivningar inte längre bokförs. Samtliga jämförelsetal är omräknade i enlighet med IFRS 1 för att uppnå jämförbarhet.

Koncernens resultat efter skatt uppgår till 38,1 (14,4) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 45,4 (13,4) MSEK. Resultatet inkluderar realiserade värdeförändringar vid försäljningar om 25,4 (0,0) MSEK och orealiserade värdeförändringar om 3,4 (0,0) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -2,7 (6,6) MSEK. Resultatposten avser internt belastad ränta på investerat kapital om -2,7 MSEK.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 63,6 (59,5) MSEK och resultatet före skatt till 11,2 (20,6) MSEK.

FASTIGHETSRÖRELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 73,6 (72,4) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 5,0 MSEK eller 7,4%.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH HYRESVÄRDE

Den ekonomiska uthyrningsgraden under rapportperioden uppgår till 90,0 (91,5)% i jämförbart bestånd. Hyresvärdet uttryckt i kr/kvm var under perioden 906 (864) kr/kvm.

MARKNADSSITUATIONEN

Hyresmarknaden förbättras och intresset för lokaler i Stockholm stiger. Under rapportperioden har nya kontrakt på 3500 kvm och årshyror om 3,9 MSEK tecknats. FastPartners kontraktportfölj har överlag marknadsmässiga villkor, vilket bekräftats vid de senaste omförhandlingarna.

Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd under året stigit med 1,2 MSEK eller 5,0 %. Kostnaderna jämfört med motsvarande period föregående år är 1,2 MSEK högre.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt förbättrades till 16,6 (13,4) MSEK. Nedan följer en jämförelse mellan de senaste fem kvartalen. Säsongsvariationerna är normala vilket innebär att kv 1 och kv 4 har högsta uppvärmningskostnader.

Resultat fastighetsrörelsen

Res.utveckling per kvartal	2005 kv 1	2004 kv 4	2004 kv 3	2004 kv 2	2004 kv 1
Hysesintäkter mm	73,6	77,4	73,0	75,4	72,4
Fastighets- kostnader	-32,6	-33,4	-24,5	-30,7	-31,4
Driftnetto	41,0	44,0	48,5	44,7	41,0
Överskottsgrad %	55,7	56,8	66,4	59,3	56,6
Central administration	-3,1	-3,4	-2,5	-3,4	-3,1
Finansiella poster	-21,3	-23,1	-24,1	-23,2	-24,5
Förvaltningsresultat	16,6	17,5	21,9	18,1	13,4
Värdeförändringar	28,8	0,0	1,7	13,2	0,0
Resultat efter finansiella poster	45,4	17,5	23,6	31,3	13,4

PROJEKTFASTIGHETER

FastPartner äger tillsammans med Peab "Folkarhuset" kv. Krejaren 2, på Östermalmstorg i centrala Stockholm. Projektet består i att skapa en ny byggnad med minst 11.000 m² uthyrningsbar yta. Projekteringsarbetet pågår för fullt.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har 9 fastigheter förvärvats i Stockholmsregionen för totalt 51,6 MSEK. Dessa kommer att tillträdas preliminärt 16 maj 2005 och bedöms ge ett resultattillskott på 4 MSEK på årsbasis. Den 1 april tillträdde 4 fastigheter i Täby och Danderyds kommun.

Totalt uppgår investeringar i befintliga fastigheter under året till 2,5 (33,8) MSEK. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell. Den största delen av beslutade ej påbörjade projekt avser ombyggnad för SATS Sports Club i Täby.

(MSEK)	Kvarvarande		
Investeringar	Per 31/3	2005	2006
Förvärv	51,6		
Färdigställda projekt	0,0		
Pågående projekt	3,9	10,4	0,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	22,3	0,0

Under perioden har 11 fastigheter sålts för 222 MSEK. Köpeskillingarna översteg bolagets egna beräkning av verkligt värde med 25,4 MSEK. FastPartner gör varje år en budget för varje fastighet. Med budgeten som grund görs därefter en tio-årsprognos på vilken den interna värderingen baseras. För att kontrollera den interna värderingsmetoden görs en extern värdering på ett urval av fastigheterna, normalt c:a 30%. Under året uppdateras värdet enligt balansräkningen med dels förvärv, investeringar och försäljningar, och dels väsentliga händelser som inte beaktats i tio-årsprognosen, t.ex större uthyrningar och uppsägningar.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början (inkl pågående arbeten, MSEK)	3270,8
+Förvärv av nya fastigheter (9 st)	51,6
+ Investeringar	2,5
-Försäljningar (11 st)	-203,3
+/- Orealiserad värdeförändring	3,4
+/-Valutakursförändring	3,0
Bokfört värde vid periodens slut (inkl pågående arbeten)	3128,0

RISKKAPITALRÖRELSEN

FastPartners riskkapitalrörelse är framför allt inriktad på att utveckla företag inom informationsteknologi, biokemi och medicinsk teknik men även på varumärkesuppbyggnad i andra branscher som Alberto Biani, det italienska modehuset, och Synoco Scandinavia AB, Gants klockor.

Värdet för bolagen i riskkapitalrörelsen uppgår till 129,3 MSEK per 31/3 2005. FastPartner tillämpar från och med 2005 IAS 39 för samtliga innehav i riskkapitalrörelsen. Sålunda försvinner intressebolagsredovisningen för denna rörelsegrän. Då det emellertid ännu är svårt att fastställa värdet på flera av innehaven används anskaffningsvärdet minskat med nedskrivningar som bästa estimering av verkligt värde.

Bolag i kärnverksamheten	Ägarandel %
LinkTech AB	16
LinkMed AB	24
Litium Affärskommunikation AB	29
Sygn Software AB	49
Alberto Biani S.p.A	24
Synoco Scandinavia AB	24
VUE Interactive World AB	32

Övriga bolag	Ägarandel %
Beep Network AB	18
Moving Digital AB	40
E-Tel Ltd.	3
Snowdrops AB	1

I takt med koncernens ökande kassaflöden har en aktiv värdepappersförvaltning bedrivits. Denna består av placeringar på börsen under kortare eller längre period. Vid periodens slut uppgick dessa placeringar till 73,2 (40,5) MSEK. Under perioden har denna aktivitet påverkat bolagets resultat med 0,0 (9,3) MSEK.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2005 kv 1	2004 kv 1
Resultat avyttringar	0,0	0,0
Nedskrivningar	0,0	0,0
Finansiella intäkter	0,0	9,3
Räntekostnader	-2,7	-2,7
Resultat	-2,7	6,6

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Inga investeringar eller försäljningar har gjorts under perioden.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -23,7 (-17,9) MSEK. Försämringen av finansnettot med 5,8 MSEK beror på att den aktiva finansförvaltningen under perioden inte genererat några vinster. Under perioden aktiverad ränta uppgår till 0,0 (0,4) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad för perioden var 4,7 (5,3) %.

SKATT

Årets skattekostnad uppgår till 4,9 (15,5) MSEK och utgörs av uppskjuten skatt. FastPartner behöver inte betala skatt på årets resultat då det finns möjlighet att utnyttja skattemässiga överavskrivningar och utnyttja underskottsavdrag. Den redovisade skattekostnaden beror på förbrukning av underskottsavdrag och skattemässiga överavskrivningar. Den redovisade skattekostnaden avviker från den nominella 28% då försäljningen av aktierna i Ystadshus är skattefri.

Under delårsperioden har två koncernföretag erhållit dom från kammarrätten gällande yrkade underskottsavdrag. Båda domarna har utfallit till bolagens nackdel. I det ena fallet innebär domen att en skattebetalning måste göras. Domarna får en marginell effekt på finansnettot under andra kvartalet.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 26,8 % (25,1). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 101,9 (79,5) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 30,0 (4,2) MSEK men exklusive spärrade medel om 25,9 (25,9) MSEK uppgick till 106,0 (57,8) MSEK.

LÅNESTRUKTUR

FastPartners räntescenario är fortfarande, att risken för höjd ränta på kort och medellång sikt är låg. Risken i en kort låneportfölj är i detta scenario liten. Ändras räntescenariot kommer den korta låneportföljen att minskas. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår till 1,9 (1,8) år. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 1965,3 (2106,6) MSEK var per 2005-03-31 4,7 % (4,8 %)

Räntebindningsstruktur per 2005-03-31

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2005	720,2	37	3,6
2006	142,1	7	3,8
2007	358,2	18	6,3
2008	515,4	26	4,9
2009	169,5	9	4,6
>2009	59,9	3	6,9
Totalt	1965,3	100	4,7

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 14,4 (20,1) MSEK.

MEDARBETARE

FastPartnerkoncernen hade vid periodens utgång 26 anställda, varav 5 kvinnor.

AKTIEN

FastPartners aktie är sedan 1994 noterad på Stockholms Fondbörs O-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars ägde 74,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.



ÅTERKÖP AV AKTIER

Under perioden har inga egna aktier återköpts. Innehavet uppgår till 2.711.212 aktier anskaffade till en snittkurs om 6,97 kr/aktie (kurs per 21/4 2005 20,40 kr/aktie). Totalt antal utestående aktier uppgår därmed till 51.000.000 st.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt International Financial Reporting Standards, IFRS. Rapporten är den första som FastPartner upprättar enligt dessa nya principer och har inneburit förändringar även i uppställningsformerna för resultat och balansräkningarna. Övergångseffekterna presenteras i bilaga 1 på sidan 8.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Under april månad har FastPartner tecknat sig för en nyemission i LinkMed med 3,0 MSEK.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2005-2006

Delårsrapport per 30 juni, 25 augusti 2005
Delårsrapport per 30 september, 20 oktober 2005
Bokslutskommuniké 2005, 23 februari 2006

PROGNOS

Den tidigare lämnade prognosen om ett resultat före skatt om 90 MSEK höjs med 10 MSEK till 100 MSEK. Resultatet inkluderar effekter (realiserade värdeförändringar) av fastighetsförsäljningar under januari och februari månad, men förutsätter i övrigt ett oförändrat fastighetsvärde.

Stockholm den 21 april 2005

FastPartner AB (publ.)

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

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

Anders Larsson, ekonomi- och finanschef / vice VD
Tel. 08-402 34 74 (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	2005	2004	2004
Belopp i MSEK	1/1 – 31/3	1/1 – 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	73,6	72,0	297,3
Övriga intäkter	0,0	0,4	0,9
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-17,5	-17,8	-60,8
Reparation och underhåll	-5,2	-4,3	-21,5
Fastighetsskatt	-2,3	-2,7	-9,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,2	-2,2	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,4	-4,4	-20,2
Driftnetto	41,0	41,0	178,2
Central administration	-3,1	-3,1	-12,4
Finansnetto	-23,7	-17,9	-88,6
Rörelseresultat	14,2	20,0	77,2
<i>Värdeförändringar fastigheter</i>			
Realiserade	25,4	0,0	14,3
Orealiserade	3,4	0,0	82,9
Resultat före skatt	43,0	20,0	174,4
Skatt	-4,9	-5,6	-47,4
Resultat efter skatt	38,1	14,4	127,0
Resultat/aktie	0,75	0,28	2,46
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	51 000 000	51 055 212	51 000 000
Genomsnittligt antal aktier	51 000 000	51 055 212	51 027 606

Koncernens balansräkning	2005-03-31	2004-03-31	2004-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fastigheter	3128,0	2847,2	3270,8
Maskiner och inventarier	4,0	2,9	4,3
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>3132,0</i>	<i>2850,1</i>	<i>3275,1</i>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>243,6</i>	<i>185,4</i>	<i>205,9</i>
Summa anläggningstillgångar	3375,6	3035,5	3481,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	11,9	21,2	15,2
Kassa och bank	101,9	62,2	79,5
Summa omsättningstillgångar	113,8	83,4	94,7
SUMMA TILLGÅNGAR	3489,4	3118,9	3575,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	636,7	635,2	636,6
Fritt eget kapital	299,1	177,0	261,0
Summa eget kapital	935,8	812,2	897,6
Avsättningar	118,1	80,6	121,3
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1965,3	2103,0	2106,6
Övriga långfristiga skulder	13,7	17,1	13,7
Summa långfristiga skulder	1979,0	2112,1	2120,3
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder	403,5	58,1	387,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53,0	55,9	49,5
Summa kortfristiga skulder	456,5	114,0	436,5
Summa skulder	2435,5	2226,1	2556,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3489,4	3118,9	3575,7

Koncernens kassaflödesanalys	2005	2004	2004
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	43,0	20,0	172,4
Justeringsposter	-28,6	0,1	-95,3
Betald skatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14,4	20,1	76,1
Förändring i rörelsekapital	22,1	-51,1	224,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36,5	-31,0	300,7
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	-54,1	-33,8	-372,7
Försäljning av fastigheter	220,5	0,0	0,0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	-0,6	-4,6	-16,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,0	0,1	22,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	165,8	-38,3	-366,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande och lösen av lån	-142,8	59,7	121,4
Förändring långfristiga fordringar	-37,1	-1,1	-22,2
Utdelning	0,0	0,0	-25,5
Återköp av aktier	0,0	0,0	-0,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-179,9	58,6	72,8
Periodens kassaflöde	22,4	-10,7	6,6
Likvida medel vid periodens ingång	79,5	72,9	72,9
Likvida medel vid periodens slut	101,9	62,2	79,5

Förändring i eget kapital	2005	2004	2004
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	897,6	797,5	797,5
Utdelning	0,0	0,0	-25,5
Återköp egna aktier	0,0	0,0	-0,9
Valutaeffekt NOK	0,1	0,3	-0,5
	38,1	14,4	127,0
Vid periodens slut	935,8	812,2	897,6

Nyckeltal	2005	2004	2004
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Soliditet %	26,8	26,0	25,1
Belåningsgrad %	62,8	73,9	66,3
Synligt eget kapital/ aktie	18,3	15,9	17,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,7
Driftnetto %	5,8	5,8	6,0
Avkastning på totalt kapital %	-	-	9,2
Avkastning på eget kapital %	-	-	14,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2005	2004	2004
(avser jämförbart bestånd)	1/1 - 31/3	1/1-31/3	1/1-31/12
Hysesvärde, kr/kvm	906	864	889
Uthyrningsgrad %	90,0	91,5	90,8
Fastighetskostnader, kr/kvm	345	321	312
Överskottsgrad %	55,7	56,6	59,8
Driftsöverskott, kr/kvm	462	431	474

Fastighetsbeståndet per 2005-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta (tkvm)	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm	Fastighets-kostnader	Kostnad / kvm	Drift-netto *)	Verkligt värde	Drift- Hyres-netto %	Hyres-värde	Ekon. uthyrnings-grad %
Gävleborg	14	83,7	19,5	932	7,1	339	12,4	836,7	5,9%	21,3	98,5
Väst	11	23,2	4,3	741	1,8	310	2,5	121,6	8,2%	4,5	96,9
Stockholm	47	234,1	45,3	774	15,4	263	29,9	1794,2	6,7%	53,0	88,3
Norge	2	13,0	2,5	769	0,9	277	1,6	90,8	7,0%	2,8	90,0
Summa	74	354,0	71,6	809	25,2	285	46,4	2843,3	6,5%	81,6	90,0

*) Driftnetto exkl fastighetsadm & marknadsföring

Definitioner

Belåningsgrad (%):

Räntetäckningsgrad (ggr):

Resultat per aktie:

Avkastning på totalt kapital (%):

Avkastning på eget kapital (%):

Driftnetto:

Driftnetto %:

Överskottsgrad %:

Ekonomisk

uthyrningsgrad %:

Synligt kapital:

Soliditet (%):

Synligt eget

kapital/aktie:

Förvaltningsresultat:

Fastighetskostnader:

Jämförbart bestånd:

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Resultat efter finansiella poster exkl avskrivningar, nedskrivningar, avyttringar, värdeförändringar och räntekostnader dividerat med räntekostnader.

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag dividerat med genomsnittliga tillgångar.

Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut omräknat till årstakt, ev ej tillträdde fastigheter exkluderade

Driftnetto dividerat med redovisade hyresintäkter

Redovisade hyresintäkter korrigerat för ev rabatter och hyresförluster dividerat med totalt bedömt hyresvärde

Bokfört eget kapital.

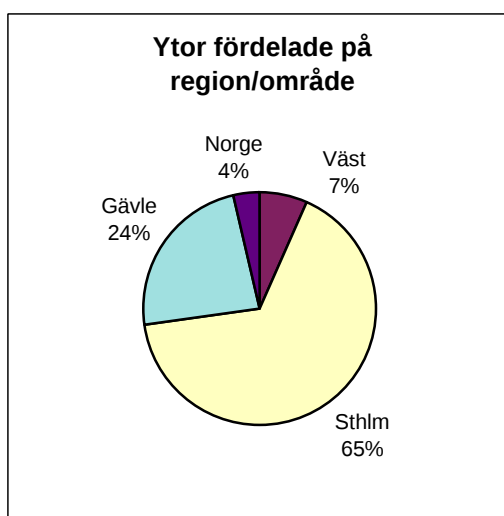
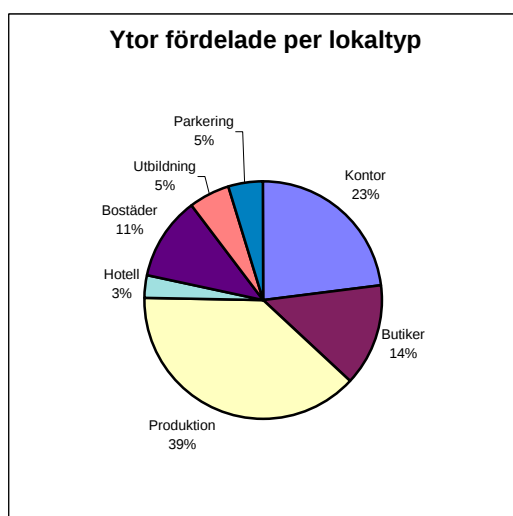
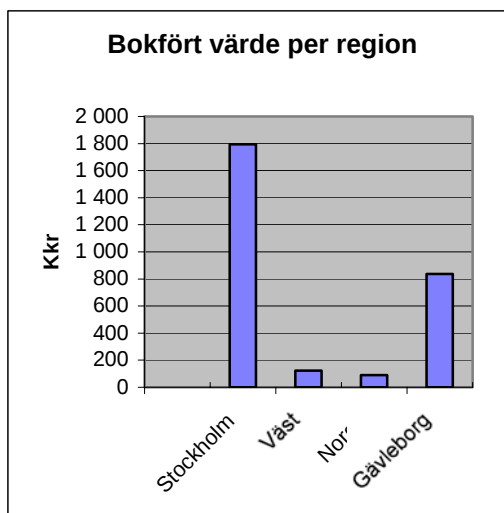
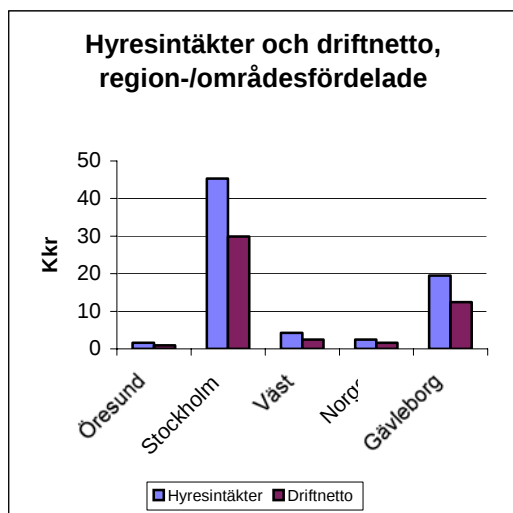
Synligt eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Synligt kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exkl. värdeförändringar.

Summan av driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt samt kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Sålda fastigheter exkluderade i sin helhet och köpta fastigheter omräknade som om de innehafts under hela den aktuella perioden. Förvärvade ej tillträdde fastigheter exkluderas i sin helhet.



Bilaga 1

Övergång till IFRS 2005

Från 1 januari 2005 gäller nya redovisningsprinciper för företag noterade på Stockholms fondbörs. Det nya regelverket IFRS är gemensamt för hela Europa och även många övriga delar av världen. IFRS kräver att jämförelsesiffrorna för 2004 omräknas i enlighet med de standarder som kommer att vara gällande per 31 december 2005, eftersom delårsrapporterna och årsredovisningen innehåller jämförelsetal för motsvarande perioder föregående år. Denna delårsrapport för första kvartalet 2005 är den första finansiella rapport som upprättas enligt IFRS. Rapporterna under 2005 är preliminära eftersom förändringar i redovisningsprinciper som beslutas under 2005 skall påverka såväl räkenskapsåret (2005) som jämförelseåret (2004). Övergången till IFRS redovisas enligt IFRS 1 First time adoption of International Financial Reporting Standards.

För fastighetsbolag generellt är de största skillnaderna att fastigheter och finansiella instrument kan tas upp till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar över tiden regleras i de flesta fall över resultaträkningen. För FastPartners del innebär förändringen främst att fastigheterna tas in i balansräkningen till verkligt värde och att riskkapitalportföljen klassificeras som finansiellt instrument.

Värderingen av fastigheterna har till större delen gjorts av egen personal. Metoden beskrivs mera ingående i rapporten och i årsredovisningen. Förändringen i regelverket innebär också att avskrivningarna på fastigheter försvinner och resultat från fastighetsförsäljningar får en annan innebörd. Värdeförändringen jämfört med föregående år beräknas till 82,9 MSEK, eller knappt 3%, efter justeringar för förvärv och andra fastighetsinvesteringar. Det bör poängteras att värderingar av fastigheter är förknippade med betydande osäkerhet. Ett osäkerhetsintervall mellan 5 och 15% är inte ovanligt, vilket också erfarenheten från försäljningar visar. I ett portföljperspektiv bör man kunna betrakta osäkerheten som mindre. För FastPartner innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 10% en påverkan på eget kapital om +/- 235 MSEK.

Nedan beskrivs hur resultat och balansräkningen förändras genom införandet av IFRS

Resultaträkning	2004 Jan-mars	Just	IFRS Jan-mars	2004 Helår	Just	IFRS Helår
Hyresintäkter	72,4		72,4	298,2		298,2
Fastighetskostnader	-31,4		-31,4	-120,0		-120,0
Driftnetto	41,0		41,0	178,3		178,2
Avskrivningar	-7,2	+7,2	0,0	-30,3	+30,3	0,0
Central administration	-3,1		-3,1	-12,4		-12,4
Vinst vid försäljning av fastigheter/andelar mm	0,0		0,0	14,9		14,9
Värdeförändringar	0,0		0,0	0,0	+82,9	82,9
Bruttoresultat	30,7	+7,2	37,9	150,4	+113,2	263,6
Finansnetto	-17,9	0,0	-17,9	-93,6	+4,4	-89,2
Resultat före skatt	12,8	7,2	20,0	56,8	117,6	174,4
Skatt	-3,6	-2,0	-5,6	-15,5	-31,9	-47,4
Resultat efter skatt	9,2	5,2	14,4	41,3	85,7	127,0

Balansräkning	Nuv 2004-03	Just	IFRS 2004-03	Nuv 2004-12	Just	IFRS 2004-12
Fastigheter	2745,8	101,4	2847,2	3063,7	207,1	3270,8
Övriga tillgångar	270,4	1,3	271,7	299,2	5,7	304,9
Summa tillgångar	3016,2	102,7	3118,9	3362,9	212,8	3575,7
Eget kapital	737,9	74,3	812,2	742,8	154,8	897,6
Uppskjuten skatt	35,2	28,4	63,6	46,3	58,0	104,3
Räntebärande skulder	2145,1		2145,1	2180,4		2180,4
Övriga skulder	98,0		98,0	376,4		376,4
Summa eget kapital och skulder	3016,2	102,7	3118,9	3362,9	212,8	3575,7

Avstämning eget kapital		
Eget kapital	737,9	742,8
Effekt av IAS 40; marknadsvärdering av fastigheter	101,4	207,1
Uppskjuten skatt 28%	-28,4	-58,0
Effekt av IAS 39; slopande av kapitalandelsmetoden	1,3	5,7
Total justering eget kapital IFRS	74,3	154,8
Eget kapital enligt IFRS	812,2	897,6