

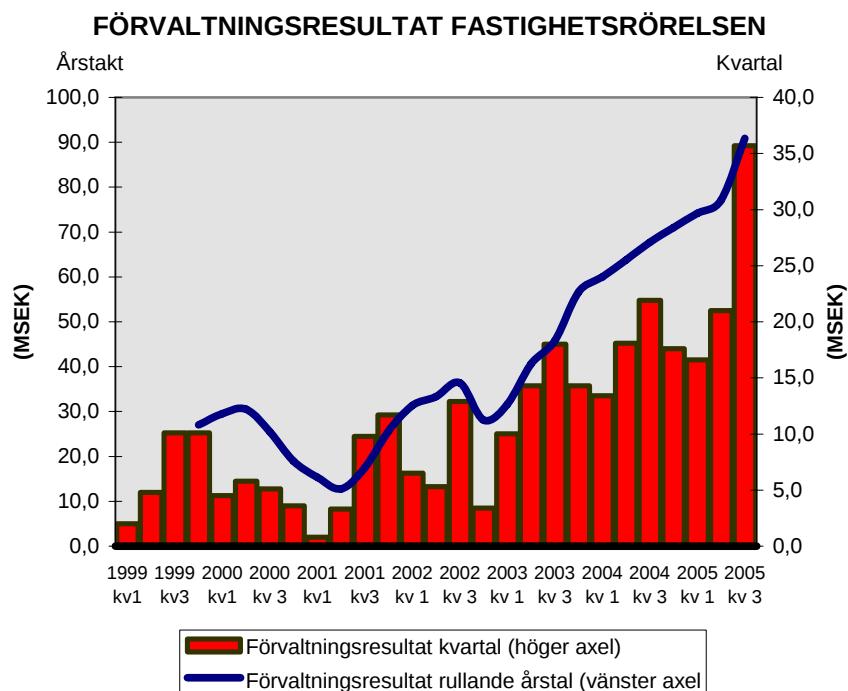


FastPartner

PRESSMEDDELANDE 20/10-2005

FASTPARTNER AB – DELÅRSRAPPORT 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2005

- Hyresintäkterna för delårsperioden uppgick till 240,8 MSEK (220,8)
- Resultat efter skatt uppgick till 139,6 MSEK (55,9), resultat före skatt uppgick till 176,8 MSEK (72,3)
- Resultat per aktie blev 2,74 kr/aktie (1,09)
- Förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 73,3 MSEK (53,4)
- Resultatprognosen om 140 MSEK före skatt och orealiserade värdeförändringar kvarstår



Samtliga kvartalssiffror omräknade enligt IFRS, dvs utan avskrivningar

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2005.

AFFÄRSIDÉ

FastPartner skall:

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

VERKSAMHETEN

FastPartner arbetar aktivt med sitt fastighetsbestånd genom förvärv, försäljningar samt investeringar i befintligt bestånd. Ambitionen är att identifiera fastighetsaffärer framförallt i Stockholmsregionen men även i Gävle lämpliga för logistik, handel och industri. Hittills har detta koncept varit lyckosamt och kontaktytan mot dessa kundgrupper har stärkts. FastPartner har, genom koncentrerade fastighetsinnehav i Västberga, Lunda, Täby, Märsta och Gävle, blivit en dominerande aktör på respektive marknad när det gäller kundgruppen logistik, handel och industri. Det upparbetade kontaktnätet är av stor betydelse när FastPartner ska utnyttja sitt omfattande innehav av mark och byggrätter på dessa orter.

FastPartners strategi bygger på flexibilitet och långsiktighet gentemot hyresgästerna genom utveckling och anpassning av våra fastigheter.

Sedan våren 2000 har en riskkapitalrörelse byggts upp. Det bokförda värdet av aktieinnehaven i riskkapitalrörelsen uppgår till 121,6 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

FastPartners mål i fastighetsrörelsen är att:

- Avkastning på eget kapital före skatt uppgår till 15%
- Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgår till 60%
- Uppnå ett rullande förvaltningsresultat om 150 MSEK per år till slutet av 2007.
- Räntetäckningsgraden skall uppgå till 2,0 och att soliditeten uppgår till minst 25% och högst 35%

KONCERNENS RESULTAT

Från och med 1 januari 2005 utformas delårsrapporterna enligt nya redovisningsprinciper, IFRS. 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 värdeförändring. Därmed försvinner också av- och nedskrivningar samt begreppet reavinst respektive reaförlust som ersätts av realiserad värdeförändring, d.v.s skillnaden mellan försäljningspris och senaste värdering. 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 139,6 (55,9) MSEK.

Fastighetsrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på 190,0 (68,3) MSEK. Resultatet inkluderar realiserade värdeförändringar vid försäljningar om 54,2 (14,9) MSEK och realiserade värdeförändringar om 62,5 (0,0) MSEK.

Riskkapitalrörelsen redovisar ett resultat efter finansiella poster på -15,0 (4,0) MSEK.

MODERFÖRETAGET

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 210,2 (182,6) MSEK och resultatet före skatt till 88,7 (53,5) MSEK.

FASTIGHETSRORELSEN

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 240,8 (220,8) MSEK. I jämförbart bestånd, efter hänsyn taget till köp och försäljningar, har hyresintäkterna stigit med 13,4 MSEK eller 5 %.

Den ekonomiska uthyrningsgraden under delårsperioden uppgår till 90,4 (90,8)%. På grund av det till ytan stora förvärvet från Akelius Fastigheter, med förhållandevis låga kvadratmeterhyror, har det genomsnittliga hyresvärdet uttryckt i kr/kvm minskat från 883 till 866 kr/kvm. Omräknat i jämförbart bestånd skulle jämförelsetalet för 2004 bli 807 kr/kvm varför hyresnivån i år således har ökat till 866 kr/kvm.

Hyresmarknaden förbättras och intresset för lokaler i Stockholm stiger. Mot bakgrund av dels ett stort utbud av lokaler, dels låga räntor och sannolikt stabila / sjunkande kostnader för nyproduktion / ombyggnad bedöms hyresnivåerna inte stiga, framför allt inte på kontorsmarknaden. Under rapportperioden har nya kontrakt på 8150 kvm och årshyror om 10,9 MSEK tecknats. Kontrakt med Citroën Svenska AB står för övervägande delen av dessa. Citroën har tecknat ett hyresavtal om förhyrning av cirka 5 700 kvadratmeter som omfattar huvudkontor, bilhall och verkstad i Lunda. Detta innebär inte bara ett uppsving för Lundaområdet utan också för FastPartner som aktör på marknaden. Kontraktet löper på 10 år med ett hyresvärde på cirka 8,5 MSEK per år. Investeringen innebär att en ny byggnad uppförs som komplement till redan befintliga fastigheter. Tillträdet sker successivt under perioden 1 juni 2006 – 1 januari 2007.

FastPartners kontraktportfölj har överlag marknadsmässiga villkor, vilket bekräftats vid de senaste omförhandlingarna.

Fastighetskostnaderna har i jämförbart bestånd under året stigit med 6,5 MSEK eller knappt 6 % och uppgår till 98,6 (93,3) MSEK eller 275 (256) kr/kvm. Kostnaderna för hela beståndet jämfört med motsvarande period föregående år är 5,1 MSEK högre.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet exklusive värdeförändringar och skatt förbättrades till

74,3 (53,4) MSEK eller 1,46 (1,05) kr/aktie. 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 3	2005 kv 2	2005 kv 1	2004 kv 4	2004 kv 3
Hysesintäkter mm	86,9	80,3	73,6	77,4	73,0
Fastighets- kostnader	-26,6	-32,3	-32,6	-33,4	-24,5
Driftnetto	60,1	48,0	41,0	44,0	48,5
Överskottsgrad %	69,2	59,8	55,7	56,8	66,4
Central administration	-2,8	-3,4	-3,1	-3,4	-2,5
Finansiella poster	-21,6	-23,6	-21,3	-23,1	-24,1
Förvaltningsresultat	35,7	21,0	16,6	17,5	21,9
Värdeförändringar	23,9	64,0	28,8	0,0	1,7
Resultat efter finansiella poster	59,6	85,0	45,4	17,5	23,6

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. För närvarande pågår en utvärdering om att ändra tidigare beslut om hotellbyggnation till att uppföra en fastighet för galleria/varuhus, kontor och hyreslägenheter.

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har två fastigheter i Gävle och en i Söderhamn förvärvats för tillhopa 196 MSEK. Fastigheterna är tillsammans på 84 000 kvadratmeter varav de två i Gävle är på 43 000 kvadratmeter. Dessa två fastigheter är fullt uthyrda till Ericsson. Under de närmaste tre åren som avtalen löper kommer de tre fastigheterna att ge närmare 100 MSEK i drifts-överskott. I affären ingick att säljaren förvärvade FastPartners bostadsfastighet i Västerås för 61 MSEK vilket resulterade i en vinst på 16 MSEK. Dessa affärer är i linje med FastPartners strategi och de förvärvade fastigheterna bedöms ha en god potential och passar väl in i Gävleförvaltningen.

Totalt uppgår investeringar i befintliga fastigheter under året till 35,1 (79,2) MSEK. Beslutade (pågående och ännu ej påbörjade) projekt i fastighetsportföljen framgår av nedanstående tabell. Största delen avser ny- och ombyggnad för Citroën.

(MSEK)	Kvarvarande		
Investeringar	Per 30/9	2005	2006
Förvärv	306,9		
Färdigställda projekt	0,7		
Pågående projekt	45,7	6,4	67,0
Beslutade ej påbörjade projekt	0,0	7,1	18,5

Den 23 september invigdes SATS nya anläggning i fastigheten Fogden 4 i Täby.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Det verkliga värdet på FastPartners fastigheter enligt balansräkningen bestäms enligt en intern värdering. Den interna värderingen baseras på en tio-årsprognos för varje fastighet. Tio-årsprognosen grundas på en budget som uppdateras varje år. För att kontrollera

den interna värderingsmetoden görs löpande externa värderingar på ett urval av fastigheterna, normalt c:a 30% per år.

Den interna värderingen uppdateras fortlöpande, med dels förvärv, investeringar och försäljningar, och dels väsentliga händelser som inte beaktats i tio-årsprognosen, t.ex större uthyrningar och uppsägningar.

Under delårsperioden har fastigheter för c:a 700 MSEK värderats av externa värderingsmän. Värdet på dessa översteg verkligt värde enligt balansräkningen vid årets ingång med 31 MSEK eller 4,5%. Vi bedömer att denna förändring enbart har sin grund i de lägre avkastningskrav som råder efter vårens räntenedgång. Mot bakgrund av detta har avkastningskravet i den interna värderingsmodellen reviderats. Den orealiserade värdeförändringen i hela fastighetsportföljen kan därmed beräknas till 62,5 MSEK.

FastPartners strategi att teckna långsiktiga hyresavtal leder ofta till att investeringar görs. Investeringen beaktas vid hyresförhandlingen. Denna hyreskomponent klingar ut under avtalets löptid och påverkar därmed värdeförändringen i fastigheten negativt. Tidigare har denna post utgjort en del av avskrivningarna. Beloppet, som ingår i orealiserade värdeförändringar ovan, uppgår till -6,3 MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början (inkl pågående arbeten, MSEK)	3270,8
+Förvärv av nya fastigheter (12 st)	306,9
+ Investeringar	34,8
-Försäljningar (12 st)	-257,5
+/- Orealiserad värdeförändring	62,5
+/-Valutakursförändring	8,2
Bokfört värde vid periodens slut (inkl pågående arbeten)	3425,7

RISKKAPITALRÖRELSEN

Kärnverksamheten i 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.

Sygn Software har under året gått över till Pergas AB, ett intresseföretag till LinkTech. Pergas är verksamt inom samma affärsområde som Sygn. Förändringen har inneburit att FastPartner numer, direkt och indirekt, äger 27% i Pergas.

Bokfört värde för bolagen i riskkapitalrörelsen uppgår till 121,6 MSEK per 30/9 2005. FastPartner tillämpar från och med 2005 IAS 39 för samtliga innehav i riskkapitalrörelsen. Sålunda försvinner intressebolagsredovisningen för denna rörelsegren. Anskaffningsvärdet minskat med nedskrivningar används som bästa estimering av verkligt värde.

Bolag i kärnverksamheten	Ägarandel %
LinkTech AB	16
LinkMed AB	24
Litium Affärskommunikation AB	29
Pergas AB	27
Alberto Biani S.p.A	24
Synoco Scandinavia AB	24
Dacke Group Nordic	3

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, delvis lånefinansierad, finansförvaltning bedrivits. Denna består av placeringar på börsen under kortare eller längre period. Vid periodens slut uppgick dessa placeringar till 57,4 (40,5) MSEK. Under delårsperioden har denna aktivitet påverkat bolagets resultat med 4,9 (12,7) MSEK.

Resultat riskkapitalrörelsen

MSEK	2005 1/1 - 30/9	2004 1/1 - 30/9
Resultat avyttringar	0,2	0,0
Nedskrivningar	-11,0	0,0
Finansiella intäkter	4,9	12,7
Räntekostnader	-9,1	-8,7
Resultat	-15,0	4,0

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR

Under rapportperioden har inga investeringar eller försäljningar företagits.

FINANSNETTO

Periodens finansnetto uppgick till -68,7 (-67,8) MSEK. Under perioden aktiverad ränta uppgår till 0,0 (0,4) MSEK. Genomsnittlig räntekostnad för perioden var 4,4 (5,2) %.

SKATT

Delårsperiodens skattekostnad uppgår till 37,2 (11,3) 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 avskrivningar. Den redovisade skattekostnaden avviker från den nominella 28% då ett antal fastigheter har avyttrats skattefritt i bolagsform.

Under delårsperioden har två koncernföretag erhållit dom från kammarrätten gällande yrkade underskottsavdrag. Båda domarna har utfallit till bolagens nackdel. Domarna har inneburit att en skattebetalning om 4,4 MSEK har gjorts. Resultateffekten om -0,5 MSEK ingår i finansnettot.

FINANSIELL STÄLLNING

Soliditeten uppgick vid periodens slut till 27% (25,1). Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar uppgick vid periodens slut till 70,6 (79,5) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 13,7 (4,2) MSEK men exklusive spärrade medel om 25,9 (25,9) MSEK uppgick till 58,4 (57,8) MSEK.

LÄNESTRUKTUR

FastPartners räntescenario är fortfarande, att risken för höjd ränta på kort och medellång sikt är låg. Tendensen är dock tydligt uppåtående. Det är därför inte osannolikt att delar av låneportföljen kommer att räntesäkras inom den närmaste framtiden. Den genomsnittliga löptiden för hela låneportföljen uppgår till 1,3 (1,8) år. Medelräntan för koncernens fastighetslån hos kreditinstitut, exkl. byggkrediter, på 2321,6 (2106,6) MSEK var per 2005-09-30 4,0 % (4,8%)

Räntebindningsstruktur per 2005-09-30

Löptid	Volym (MSEK)	Andel %	Medelränta %
2005	1033,9	44	2,6
2006	144,9	6	3,7
2007	353,8	15	6,3
2008	528,2	23	4,9
2009	201,0	9	4,4
>2009	59,8	3	6,9
Totalt	2321,6	100	4,0

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 66,2 (58,4) MSEK.

MEDARBETARE

Koncernen hade vid periodens utgång 27 anställda, varav 6 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 30 juni 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 20/10 2005 29,00 kr/aktie). Totalt antal utestående aktier uppgår därmed till 51.000.000 st.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Rapporteringen enligt IFRS (International Financial Reporting Standards) har inneburit förändringar även i uppställningsformerna för resultat och balansräkningarna. Övergångseffekterna presenteras i bilaga 1 på sidan 8.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Efter periodens slut har en fastighet i Södertälje sålts till en nybildad bostadsrättsförening för 52 MSEK. Resultateffekten om 10 MSEK redovisas i fjärde kvartalet.

INFORMATIONSTILLFÄLLEN 2005-2006

Bokslutskommuniké 2005, 23 februari 2006

PROGNOS

Den tidigare lämnade prognosen om ett resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar om 140 MSEK kvarstår.

Stockholm den 20 oktober 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, vice verkställande direktör
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	2005	2004	2004
Belopp i MSEK		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hyresintäkter		86,9	73,0	238,0	220,1	297,3
Övriga intäkter		0,0	0,0	2,8	0,7	0,9
Fastighetskostnader						
Driftskostnader		-12,8	-10,6	-44,9	-44,5	-60,8
Reparation och underhåll		-5,2	-5,3	-17,3	-14,8	-21,5
Fastighetsskatt		-2,6	-1,8	-7,5	-7,2	-9,5
Tomträttsavgälder/arrenden		-2,2	-2,0	-6,4	-6,0	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		-4,0	-4,8	-15,6	-14,1	-20,2
Driftnetto		60,1	48,5	149,1	134,2	178,2
Central administration		-2,8	-2,5	-9,3	-9,0	-12,4
Finansnetto		-21,8	-23,6	-68,7	-67,8	-89,2
Rörelseresultat		35,5	22,4	71,1	57,4	76,6
Värdeförändringar						
Realiserade, fastigheter		21,8	1,7	54,2	14,9	14,9
Orealiserade, fastigheter		2,1	0,0	62,5	0,0	82,9
Orealiserade, finansiella instrument		0,0	0,0	-11,0	0,0	0,0
Resultat före skatt		59,4	24,1	176,8	72,3	174,4
Skatt		-10,0	-5,5	-37,2	-16,4	-47,4
Resultat efter skatt		49,4	18,6	139,6	55,9	127,0
Resultat/aktie kr		0,97	0,36	2,74	1,09	2,49
Antal utgivna aktier		53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier		51 000 000	51 050 000	51 000 000	51 050 000	51 000 000
Genomsnittligt antal aktier		51 000 000	51 050 606	51 000 000	51 052 606	51 027 606

Koncernens balansräkning		2005-09-30	2004-09-30	2004-12-31
Belopp i MSEK				
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Fastigheter		3425,7	2890,9	3270,8
Maskiner och inventarier		3,5	2,9	4,3
Summa materiell anläggningstillgångar		3429,2	2893,8	3275,1
Summa finansiella anläggningstillgångar		226,4	201,6	205,9
Summa anläggningstillgångar		3655,6	3095,4	3481,0
Kortfristiga fordringar		26,0	15,8	15,2
Kassa och bank		70,6	50,7	79,5
Summa omsättningstillgångar		96,6	66,5	94,7
Summa tillgångar		3752,2	3161,9	3575,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Bundet eget kapital		639,6	636,6	636,6
Fritt eget kapital		365,9	190,7	261,0
Summa eget kapital		1005,5	827,3	897,6
Avsättningar		148,5	91,4	121,3
Skulder till kreditinstitut		2321,6	2117,2	2106,6
Övriga långfristiga skulder		13,8	13,8	13,7
Summa långfristiga skulder		2335,4	2131,0	2120,3
Kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder		201,3	60,6	387,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		61,5	51,6	49,5
Summa kortfristiga skulder		262,8	112,2	436,5
Summa skulder		2598,2	2243,2	2556,8
Summa eget kapital och skulder		3752,2	3161,9	3575,7

Koncernens kassaflödesanalys	2005	2004	2005	2004	2004
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	59,4	24,1	176,8	72,3	174,4
Justeringsposter	-27,5	-1,6	-111,6	-14,3	-98,3
Betald skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	31,9	22,5	65,2	58,0	76,1
Förändring i rörelsekapital	144,0	-13,1	-189,2	-66,6	224,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	175,9	9,4	-124,0	-8,6	300,7
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i fastigheter	-217,8	-9,6	-341,7	-79,2	-372,7
Försäljning av fastigheter	61,5	0,0	311,7	0,0	0
Investeringar i övriga anläggningstillgångar	0,0	-10,7	-5,5	-19,8	-16,3
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	0,0	1,9	1,8	22,1	22,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-156,3	-18,4	-33,7	-76,9	-366,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande och lösen av lån	-9,8	-0,4	209,6	99	121,4
Förändring av långfristiga fordringar	0,3	5,4	-27,6	-10,1	-22,2
Utdelning	0,0	0	-33,2	-25,5	-25,5
Återköp av aktier	0,0	0	0,0	-0,1	-0,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9,5	5,0	148,8	63,3	72,8
Periodens kassaflöde	10,1	-4,0	-8,9	-22,2	6,6
Likvida medel vid periodens ingång	60,5	54,7	79,5	72,9	72,9
Likvida medel vid periodens slut	70,6	50,7	70,6	50,7	79,5

Förändring i eget kapital	2005	2004	2005	2004	2004
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	956,1	809,6	897,6	797,5	797,5
Utdelning	0,0	0,0	-33,1	-25,5	-25,5
Återköp egna aktier	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,9
Valutaeffekt NOK	0,0	-0,9	1,4	-0,5	-0,5
Periodens resultat	49,4	18,6	139,6	55,9	127,0
Vid periodens slut	1005,5	827,3	1005,5	827,3	897,6

Nyckeltal	2005	2004	2005	2004	2004
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Soliditet %	-	-	26,8	26,2	25,1
Synligt eget kapital/ aktie	-	-	19,7	16,2	17,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	1,9	1,9	1,7	1,7
Driftnetto %	7,0	6,7	6,1	6,3	6,2
Avkastning på totalt kapital %	9,2	6,4	9,2	6,5	9,2
Avkastning på eget kapital %	20,0	9,2	19,5	9,2	15,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2005	2004	2005	2004	2004
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesvärde, kr/kvm	858,0	881,0	866,0	883,0	889,0
Uthyrningsgrad %	91,0	89,5	90,4	90,0	90,5
Fastighetskostnader, kr/kvm	237,0	255,0	275,0	299,0	311,0
Överskottsgrad %	69,2	66,4	62,6	61,0	59,9
Driftsöverskott, kr/kvm	544	455	508	445	462

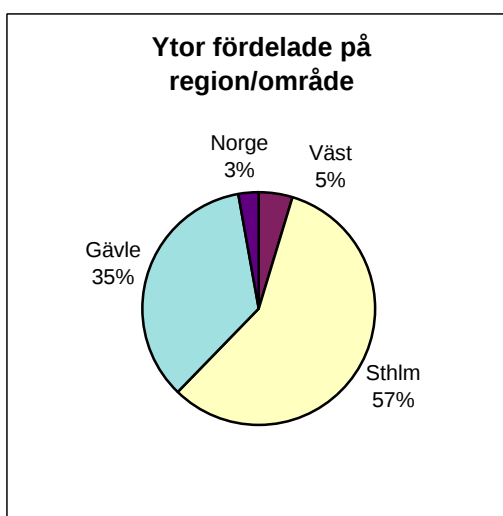
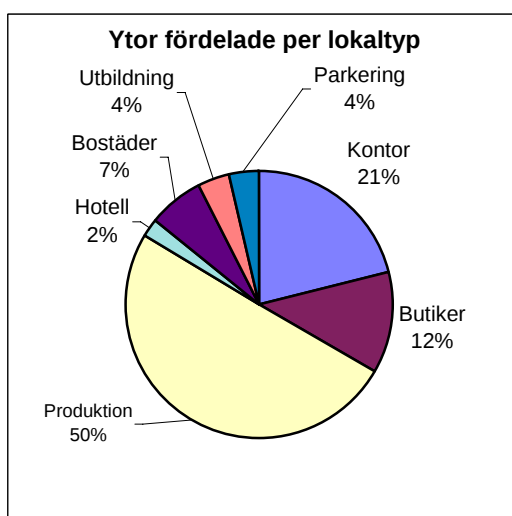
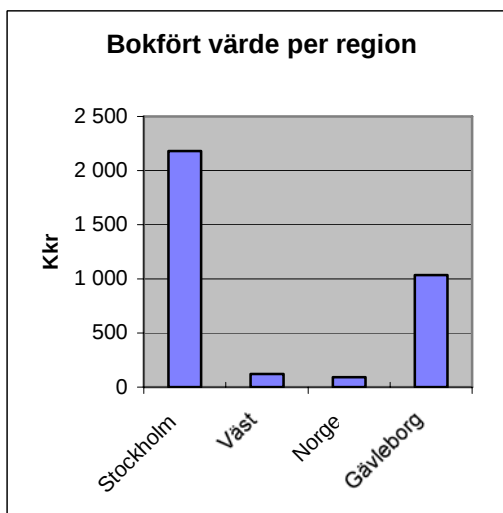
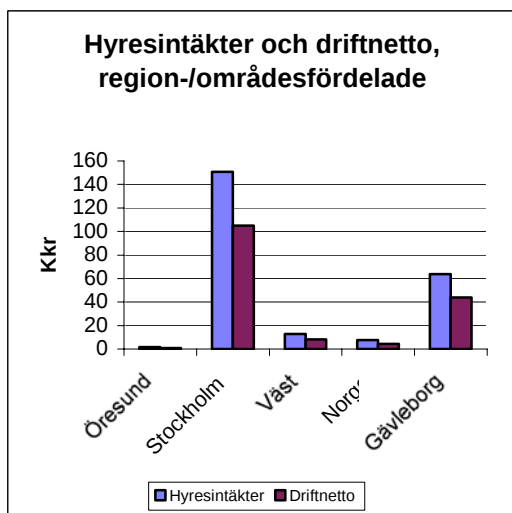
Fastighetsbeståndet per 2005-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyses-intäkter	Intäkt / kvm	Fastighets-kostnader Mkr	Kostnad / kvm	Driftnetto Mkr	Verkligt värde Mkr	Driftnetto %	Hysesvärde	Ekon. uthyrnings-grad %
Gävleborg	17	168,3	96,5	765	25,9	205	70,6	1036,6	9,1%	98,1	98,4
Väst	8	23,1	12,9	745	4,7	271	8,2	120,1	9,1%	13,4	96
Stockholm	63	274,2	162,6	791	49,2	239	113,4	2179	6,9%	188,2	86,4
Norge	2	13,0	7,6	779	3,2	328	4,4	91,0	6,4%	9,5	80,0
Summa	90	478,6	279,6	779	83,0	231	196,6	3426,7	7,6%	309,2	90,4
Fastighetsadministration & marknadsföring							-15,6				
Totalt							181,0				

Avvikelsen mellan resultaträkningens driftnetto om 149,1 MSEK och ovanstående 181,0 MSEK förklaras dels av att driftnettot i under perioden sålda fastigheter om 3,4 MSEK frånräknats och dels att driftnettot om 35,3 MSEK lagts till för förvärvade fastigheter så som de ägts under hela perioden.

Definitioner

Belåningsgrad (%):	Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas bokförda värde.
Räntetäckningsgrad (ggr):	Rörelseresultat dividerat med räntekostnader.
Resultat per aktie:	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.
Avkastning på totalt kapital (%):	Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag dividerat med genomsnittliga tillgångar omräknat till årstakt.
Avkastning på eget kapital (%):	Resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital omräknat till årstakt.
Driftnetto:	Hyresintäkter minus fastighetskostnader.
Driftnetto %:	Driftnetto dividerat med genomsnittligt bokfört värde på fastigheterna omräknat till årstakt, ev ej tillträdde fastigheter exkluderade
Överskottsgrad %:	Driftnetto dividerat med redovisade hyresintäkter
Ekonomisk uthyrningsgrad %:	Redovisade hyresintäkter korrigerat för ev rabatter och hyresförluster dividerat med totalt bedömt hyresvärde
Synligt kapital:	Bokfört eget kapital.
Soliditet (%):	Synligt eget kapital dividerat med balansomslutningen.
Synligt eget kapital/aktie:	Synligt kapital dividerat med antal utestående aktier vid periodens slut.
Förvaltningsresultat:	Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exkl. värdeförändringar.
Fastighetskostnader:	Summan av driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgifter, skatt samt kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.
Jämförbart bestånd:	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-sept	Just	IFRS Jan-sept	2004 Helår	Just	IFRS Helår
Hysesintäkter	220,8		220,8	298,2		298,2
Fastighetskostnader	-86,6		-86,6	-120,0		-120,0
Driftnetto	134,2		134,2	178,3		178,2
Avskrivningar fastigheter enl plan	-22,6	+22,6	0,0	-30,3	+30,3	0,0
Central administration	-9,0		-9,0	-12,4		-12,4
Vinst vid försäljning av fastigheter/andelar mm	14,9		14,9	14,9		14,9
Värdeförändringar	0,0		0,0	0,0	+82,9	82,9
Bruttoresultat	111,6	+22,6	134,2	150,4	+113,2	263,6
Finansnetto	-67,8	0,0	-67,8	-93,6	+4,4	-89,2
Resultat före skatt	49,7	22,6	72,3	56,8	117,6	174,4
Skatt	-11,3	-5,1	-16,4	-15,5	-31,9	-47,4
Resultat efter skatt	38,4	17,5	55,9	41,3	85,7	127,0

Balansräkning	Tidigare 2004-09	Just	IFRS 2004-09	Tidigare 2004-12	Just	IFRS 2004-12
Fastigheter	2774,1	116,8	2890,9	3063,7	207,1	3270,8
Övriga tillgångar	269,7	1,3	271,0	299,2	5,7	304,9
Summa tillgångar	3043,8	118,1	3161,9	3362,9	212,8	3575,7
Eget kapital	740,7	86,6	827,3	742,8	154,8	897,6
Uppskjuten skatt	59,9	31,5	91,4	46,3	58,0	104,3
Räntebärande skulder	2157,7		2157,7	2180,4		2180,4
Övriga skulder	85,5		85,5	376,4		376,4
Summa eget kapital och skulder	3043,8	135,1	3161,9	3362,9	212,8	3575,7

Avstämning eget kapital		
Eget kapital	740,7	742,8
Effekt av IAS 40; marknadsvärdering av fastigheter	116,8	207,1
Uppskjuten skatt 28%	-31,5	-58,0
Effekt av IAS 39; slopande av kapitalandelsmetoden	1,3	5,7
Total justering eget kapital IFRS	86,6	154,8
Eget kapital enligt IFRS	827,3	897,6