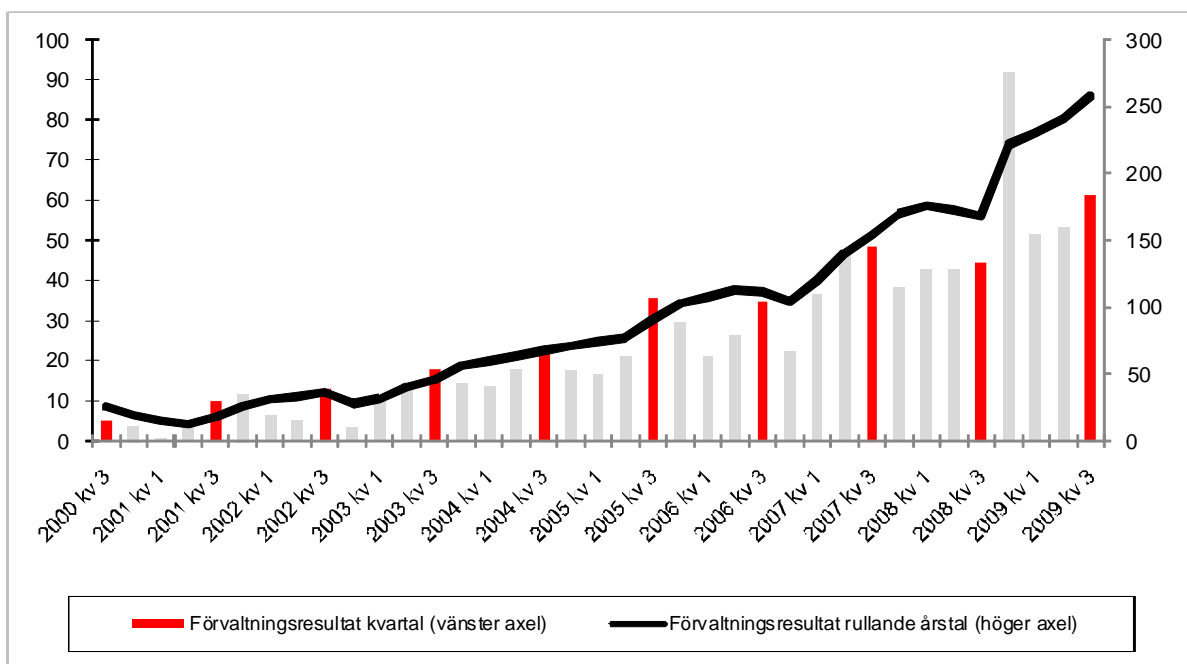




FastPartner

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2009

- Hyresintäkterna för perioden januari – september 2009 uppgick till 306,2 (313,0) MSEK
- Förvaltningsresultatet ökade med 27,8% till 165,9 (129,8) MSEK, per aktie 3,27 (2,55) kr. Detta är det bästa förvaltningsresultat FastPartner någonsin rapporterat för motsvarande period.
- Resultat före skatt och värdeförändringar avseende fastigheter ökade med 97,0% till 206,3 (104,7) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 4 301,6 (4 192,6) MSEK. Resultatet har belastats med -70,3 (-178,0) MSEK i orealiserade värdeförändringar till följd av sämre marknadsförutsättningar. Hela fastighetsbeståndet externt värderat hos DTZ Sweden AB
- Resultat efter skatt ökade med 70,3 MSEK till 33,6 (-36,7) MSEK, per aktie 0,66 (-0,72) kr. Förändringen förklaras främst av lägre värdeförändringar avseende fastigheter och lägre räntekostnader.



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

Intäkter, kostnader och resultat – för tredje kvartalet 2009 i korthet

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 61,2 (44,3) MSEK eller 1,21 (0,87) kr/aktie. Resultatökningen förklaras framförallt av minskade räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -14,1 (-115,7) MSEK.

Periodens resultat efter skatt ökade till 82,4 (-45,3) MSEK. Resultatförbättringen förklaras främst av lägre värdeförändringar avseende fastigheter och lägre räntekostnader.

Intäkter, kostnader och resultat – för niomånadersperioden januari – september 2009

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 165,9 (129,8) MSEK eller 3,27 (2,55) kr/aktie. Resultatökningen förklaras framförallt av minskade räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -70,3 (-178,0) MSEK till följd av sämre marknadsförutsättningar.

Periodens resultat efter skatt ökade till 33,6 (-36,7) MSEK. Resultatförbättringen förklaras främst av lägre värdeförändringar avseende fastigheter och lägre räntekostnader.

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2009 kvartal 3	2009 kvartal 2	2009 kvartal 1	2008 kvartal 4	2008 kvartal 3
Hysesintäkter mm	99,1	102,7	104,4	175,2*	106,4
Fastighetskostnader	-29,9	-35,2	- 37,9	- 47,1	- 28,9
Driftnetto	69,2	67,5	66,5	128,1	77,5
Överskottsgrad %	69,8	65,7	63,7	73,1	72,8
Central administration	-3,8	-3,4	- 4,5	- 4,3	- 3,5
Finansiella poster	-4,2	-11,9	- 11,5	- 29,8	- 29,7
Andel i intresseföretags resultat**	0,0	1,0	1,0	- 2,0	0,0
Förvaltningsresultat	61,2	53,2	51,5	92,0	44,3
Värdeförändringar fastigheter	-14,1	-39,4	- 13,2	- 104,3	- 115,7
Resultat efter finansiella poster	47,1	13,8	38,3	- 12,3	71,4

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

** Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget FastProp Holding AB:s resultat.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 306,2 (313,0) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period förra året på -6,8 MSEK. Minskningen beror framförallt på att Ericsson har lämnat en fastighet i Gävle per den 31 december 2008 vilket lett till ett hyresbortfall om -12,0 MSEK jämfört med niomånadersperioden 2008. Detta hyresbortfall har kompenseras av en mängd nyuthyrningar där fastigheten Riksby 1:13 i Bromma står för den enskilt största hyresökningen jämfört med föregående niomånadersperiod 2008.

Hysesmarknaden för den typ av lokaler som FastPartner innehar bedöms relativt stabil och intresse finns för företagets lokaler. Nyteckning och förlängning av befintliga kontrakt sker löpande på en mer stabil grund än under slutet av förra året och inledningen av 2009. De intressenter som finns på större uthyrningar avvaktar något under rådande konjunkturläge, men de har en positiv grundsyn på sin verksamhet.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2009 till 91,4 (91,5)%.

Fastighetskostnader

Drift-, reparations- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt -103,0 (-95,8) MSEK under perioden. Ökningen förklaras bl. a av en inledningsvis rätt så kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd. Dessutom har FastPartner övertagit driftansvaret för två fastigheter jämfört med föregående period.

Värdering av fastigheter

Fastighetsmarknaden har fortsatt utvecklats negativt vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen med -70,3 (-178,0) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna var 8,2%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster i koncernen uppgick till 9,2 (-102,9) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter bland annat avseende reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella investeringar.

Koncernens finansiella intäkter under perioden uppgick till 18,5 (15,9) MSEK. De finansiella intäkterna består till 10,6 (11,4) MSEK av ränteintäkter avseende reversfordringar.

Koncernens finansiella kostnader uppgick till -47,5 (-97,3) MSEK. Till största delen utgörs de finansiella kostnaderna av räntekostnader för koncernens lån. Mellan fastighetsrörelsen och övrig finansiell verksamhet sker varje kvartal en intern fördelning av koncernens finansiella kostnader. Fördelningen baseras på det genomsnittliga verkliga värdet av de finansiella investeringarna. Finansiella kostnader som belastar övrig finansiell verksamhet under perioden uppgår till -5,4 (-6,4) MSEK.

Koncernens värdeförändring av finansiella instrument uppgick till 38,2 (-21,5) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 0,1 (0,0) MSEK för perioden. I posten ingår även orealiserade omvärderingar av koncernens övriga finansiella verksamhet om 38,1 (-21,5) MSEK av vilka värdeförändringen av innehavet i LinkMed utgör 32,6 (-15,4) MSEK och värdeförändringen av FastPartners kortsiktiga placering i Sagax utgör 4,8 (-0,3) MSEK.

Per den 30 september 2009 redovisas investeringen i LinkMed till 77,6 (27,9) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 130,6 (78,4) MSEK. FastPartners kortsiktiga placeringar utgörs av ett innehav i det börsnoterade bolaget Sagax. Detta innehav klassificeras from detta räkenskapsår som kortfristig placering jämfört med likvida medel föregående år. För att få jämförbarhet har 2008 års siffror ändrats. Vid periodens slut uppgick kvarvarande innehav till 28,4 (24,2) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -102,4 (36,6) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt till möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att merparten av skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas ej den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri.

Till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 angående meddelande om kommande ändringar i rätten till avdrag i inkomstslaget näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag, har redovisad uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK hänförlig till beräknade kapitalförluster på handelsbolagsandelar bortskrivits per 2009-06-30 och har således påverkat periodens resultat negativt. Beslutet innebär att kapitalförluster på andelar i svenska handelsbolag bara får dras av mot kapitalvinster på sådana andelar. Rätten till avdrag har således begränsats. Bortskrivningen av den uppskjutna skattefordran är ej kassaflödespåverkande.

Den 21 oktober kom det en proposition på ett Lagrådsremiss förslag om skattefria kapitalvinster på vissa handelsbolagsandelar som även innehåller förslag om att negativa justerade anskaffningsutgifter på sådana andelar skall återföras till beskattning. Om lagförslaget i lagrådsremissen blir verkligt kan det medföra en uppskjuten skattekostnad för FastPartner om maximalt 15 MSEK.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 156,8 (84,0) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgår till 212,3 (108,8) 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 57,8 (-97,7) MSEK. Förbättringen om 155,5 MSEK förklaras främst av ett ökat kassaflöde från den löpande verksamheten till vilket delvis ovannämnda engångsersättning bidragit.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 85 (83) fastigheter, varav 68 finns i Stockholm. I region Gävleborg äger FastPartner nio fastigheter och i region Väst åtta fastigheter. FastPartner äger dessutom 11 fastigheter till 50 % i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 484 910 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 343 715 kvadratmeter, Gävleborg 118 796 kvadratmeter och Väst 22 399 kvadratmeter. De delägda fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 78 075 kvadratmeter i Gävleborg.

Fastigheten Krejaren 2, i region Stockholm och fastigheten Andersberg 14:32 är projektfastigheter och har i dagsläget ingen uthyrningsbar area.

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

Förvärv och avyttringar

Under tredje kvartalet har FastPartner förvärvat 60% av aktierna i Cvore AB. Cvore AB har genom sitt helägda dotterbolag förvärvat fastigheten Etuiet 85 i Linköping för 21,1 MSEK. Fastigheten är på 1 915 kvadratmeter och är fullt uthyrd. Förvärvet av bolaget Cvore AB har definierats som ett tillgångsförvärv.

Under andra kvartalet förvärvade FastPartner fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle för 3,2 MSEK. På fastigheten uppförs en logistikanläggning till Panaxia som har tecknat hyreskontrakt för hela fastigheten.

Under första kvartalet avyttrade FastPartner del av fastigheten Högsbo 2:3 i Göteborg. Avyttringen skedde i bolagsform och genererade en positiv resultatpåverkan om 3,6 MSEK.

Fastigheter under uppförande / projektfastigheter

Den 30 september 2009 uppgick fastigheter under uppförande till 499,8 (371,8) MSEK, och tillsammans med övriga pågående projekt i koncernen, till 680,7 (521,4) MSEK. Av de totala projekten är Krejaren 2 vid Östermalmstorg och fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle de större investeringsprojekten. Resterande projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

De pågående investeringarna i Västberga, Spånga/Lunda och fastigheten Sättra 64:5 i Gävle är nu i princip färdigställda.

Under tredje kvartalet har investeringen i fastigheten Riksby 1:13 i Bromma färdigställts och Byggmax öppnade sin butik i början av juli.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgår under perioden till 156,0 (185,7) MSEK. Av detta utgör ca 117 MSEK byggnationerna av fastigheten Krejaren 2, vid Östermalmstorg i Stockholm och fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle. Av resterande nedlagda belopp utgör investeringar för hyresgästerna i Västberga ca 24 MSEK.

Projektfastigheterna Krejaren 2 och Andersberg 14:32

I Krejaren 2 vid Östermalmstorg har stommen uppförts och taket är på plats. Fasadbeklädnaden har inletts och under fjärde kvartalet kommer fasadglaset att monteras. Färdigställandet av Åhléns ytor pågår och under första kvartalet 2010 kommer Åhléns att flytta in. Öppningen av varuhuset kommer att ske i mars 2010. Fastigheten kommer att certifieras enligt Green Building, vilket innebär en miljövänlig byggnad med låg energiförbrukning. Energiförbrukningen är minst 25% lägre än de svenska kraven. I kontorslokalerna pågår uthyrningar och försäljningen av bostäderna är påbörjad. Intresset för både kontor och bostäder är stort. Fastigheten kommer att delas i två fastigheter, en kommersiell del och en bostadsdel som kommer att ägas av en bostadsrättsförening.

I fastigheten Andersberg 14:32 uppför FastPartner ett logistikcentrum åt Panaxia. Fastigheten ligger i Ersbo i Gävle direkt intill E4:an i bästa logistikläge. Byggnaden kommer att omfatta 2 700 m² och fastigheten är på totalt 21 000 m². Byggnadens stomme och tak är på plats. Panaxia är sedan tidigare hyresgäst i fastigheten Riksby 1:13 i Bromma. Inflyttning kommer att ske under januari 2010.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. FastPartner har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde enligt Verkligt värdemetoden och låtit det oberoende värderingsinstitutet DTZ Sweden AB värdera samtliga fastigheter per 2009-09-30.

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 egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna 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 8,2% på verkligt kassaflöde.

Under början av fjärde kvartalet 2009 har det skett fastighetstransaktioner på marknaden av lager- och

logistikfastigheter. FastPartner äger liknande fastigheter, fast i bättre lägen, som ingått i dessa transaktioner. Dessa transaktioner har skett på en nivå med ett avkastningskrav om 7,3%.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2009 till 4 301,6 (4 192,6) MSEK och grundar sig på DTZs värdering av hela fastighetsbeståndet.

Periodens realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -70,3 (-178,0) MSEK. FastPartner har sedan första kvartalet 2008 skrivit ner sina fastigheter med ca -354 MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande MSEK	4 192,6
+ Förvärv av nya fastigheter	24,2
+ Investeringar	156,0
- Försäljningar	-1,1
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	-70,3
Bokfört värde per 090930 inkl fastigheter under uppförande	4 301,6

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 482,7 (1 537,9) MSEK. Det egna kapitalet har minskat med -55,2 MSEK till följd av fallande marknadsvärden på fastigheter, bortskrivning av skattefordran samt utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 30 september 2009 till 2 901,5 (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 30 september 2009 är denna finansiering utnyttjad till ett belopp om 299,7 (191,8) MSEK. Denna finansiering löper ut år 2012.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 593,8 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 329,0 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2009.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 2 901,5 (2 774,6) MSEK var per 30 september 2009 1,7 (5,0) %.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2009.

Lånestruktur per 2009-09-30

Låneavtal (MSEK)	Varav utnyttjat per 30 september 2009 (MSEK)	Outnyttjat låneavtal per 30 september 2009 (MSEK)	Låneavtalets löptid
490,8	321,5	169,3	2010
1 853,0	1 764,0	89,0	2011
1 250,0	816,0	434,0	2012
Totalt	3 593,8	692,3	

FastPartner arbetar aktivt med bolagets finansiering och försöker på ett optimalt sätt anpassa finansieringsstrategin till varje förändring i kreditmarknaden. Det är FastPartners bedömning att konjunkturåterhämtningen kommer att vara mycket måttlig, vilket innebär att vi får behålla låga styrräntor under överskådlig tid. Detta har medfört att bolaget fortsätter att i huvudsak finansiera sig på korta löptider med STIBOR 30 dagar som bas.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 30,7 (32,7)%. Likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 127,8 (57,9) MSEK.

Riskbedömning

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

Räntenivån har planat ut på nivån 25 punkter, vilket är en historiskt låg nivå. Vår bedömning kvarstår att konjunkturåterhämtningen kommer att vara mycket långsam, varför risken för räntehöjningar bedöms som låg. FastPartner arbetar i huvudsak med korta bindningstider i kreditportföljen, vilket gör att förändringar av reporäntan får genomslag i räntekostnaderna inom loppet av ett kvartal. Huvudrisken är dock inte reporäntans förändring utan den återigen, genom finanskrisen, upphörande konkurrensen på bankmarknaden, där bankerna kompenserar sina kreditförluster genom våldsamma höjningar av sina räntemarginaler. Exakt samma sak som inträffade under förra bankkrisen i början av 1990-talet. Den tidigare mycket restriktiva attityden mot nyutlåning har börjat lättas upp något, vilket lett till en viss ökning på transaktionsmarknaden.

Hyresmarknaden är fortsatt stram och beslutsprocesserna vid nyuthyrning fördröjs. Det är dock vår bedömning och känsla att konjunkturen har bottnat och en viss återhämtning kan ses i Kina och Asien, 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 30 september 31 (29) anställda, varav 11 (12) kvinnor. Av samtliga anställda är 30 (28) 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 188,5 (166,0) MSEK och resultatet före skatt till 158,3 (44,1) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 30 september 2009 uppgick likvida medel till 49,9 (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 30 september 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. Dock har rapport över totalresultatet tillkommit i jämförelse med tidigare. 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.

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 22 oktober 2009

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Peter Carlsson
Styrelseledamot

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Christopher Johansson
Styrelseledamot

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 oktober 2009 kl 12.00.

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

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2009	25 februari 2010
Årsredovisning 2009	Mars 2010
Delårsrapport per 31 mars 2010	April 2010
Årsstämma 2010	April 2010

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogad delårsrapport för FastPartner AB (publ) för perioden 1 januari 2009 till 30 september 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med 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 revisionssed 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 22 oktober 2009
Deloitte AB

Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2009	2008	2009	2008	2008
Belopp i MSEK	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	99,1	106,4	306,2	313,0	488,2
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-12,0	-9,7	-48,6	-42,0	-62,1
Reparation och underhåll	-7,6	-8,5	-21,5	-21,5	-37,2
Fastighetsskatt	-3,0	-3,2	-8,9	-9,4	-12,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,3	-3,3	-10,1	-10,0	-13,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,0	-4,2	-13,9	-12,9	-17,7
Driftnetto	69,2	77,5	203,2	217,2	345,3
Central administration	-3,8	-3,5	-11,7	-11,0	-15,2
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-14,1	-115,7	-70,3	-178,0	-282,3
Realiserade värdeförändring på fastigheter	0,0	0,0	3,6	0,0	0,0
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,0	2,0	1,4	-0,6
Resultat före finansiella poster	51,3	-41,7	126,8	29,6	47,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	5,6	2,8	18,5	15,9	25,0
Finansiella kostnader	-11,6	-32,9	-47,5	-97,3	-130,0
Värdeförändring finansiella instrument	32,1	-13,5	38,2	-21,5	-50,0
Resultat före skatt	77,4	-85,3	136,0	-73,3	-107,8
Skatt	5,0	40,0	-102,4	36,6	30,7
Periodens resultat	82,4	-45,3	33,6	-36,7	-77,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	82,4	-45,3	33,6	-36,7	-77,1
<i>Moderbolagets andel av periodens / årets resultat</i>	<i>82,4</i>	<i>-45,3</i>	<i>33,6</i>	<i>-36,7</i>	<i>-77,1</i>
<i>Minoritetens andel av periodens / årets resultat</i>	<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Resultat/aktie kr	1,62	-0,89	0,66	-0,72	-1,52
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1,62	-0,89	0,66	-0,72	-1,52
varav hänförligt till minoriteten	0,0	-	0,0	-	-
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000	50 779 150	50 773 125
<i>Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.</i>					

Koncernens balansräkning i sammandrag	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 801,8	3 587,6	3 671,2
Fastigheter under uppförande	499,8	618,5	521,4
Maskiner och inventarier	2,0	2,0	2,2
Summa materiella anläggningstillgångar	4 303,6	4 208,1	4 194,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	368,0	323,7	311,9
Summa anläggningstillgångar	4 671,6	4 531,8	4 506,7
Kortfristiga fordringar	64,7	90,7	170,7
Kortfristiga placeringar	28,4	30,6	24,2
Likvida medel	62,1	52,9	4,3
Summa omsättningstillgångar	155,2	174,2	199,2
SUMMA TILLGÅNGAR	4 826,8	4 706,0	4 705,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat	850,9	946,5	906,1
Summa eget kapital	1 482,7	1 578,3	1 537,9
Uppskjuten skatteskuld	309,3	207,0	210,1
Skulder till kreditinstitut	2 572,5	2 740,0	2 017,6
Övriga långfristiga skulder	5,5	3,5	3,3
Summa långfristiga skulder	2 887,3	2 950,5	2 231,0
Skulder till kreditinstitut	329,0	-	757,0
Övriga kortfristiga skulder	47,8	94,8	98,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80,0	82,4	81,5
Summa kortfristiga skulder	456,8	177,2	937,0
Summa skulder	3 344,1	3 127,7	3 168,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 826,8	4 706,0	4 705,9

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag		2009	2008	2009	2008	2008
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		77,4	-85,3	136,0	-73,3	-107,8
Justeringsposter		35,3	103,7	25,5	165,3	300,7
Betald/erhållen skatt		-4,0	-3,8	-4,7	-8,0	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		108,7	14,6	156,8	84,0	186,4
Förändring i rörelsekapital		5,5	30,7	55,5	24,8	-68,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		114,2	45,3	212,3	108,8	118,2
<i>Investeringsverksamheten</i>						
Investeringar i fastigheter		-79,1	-51,8	-180,3	-440,6	-531,4
Försäljning av fastigheter		-	-	4,7	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-0,3	-27,0	-20,2	-27,6	-5,0
Försäljning av övriga anläggningstillgångar		-	26,9	2,7	29,0	6,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79,4	-51,9	-193,1	-439,2	-529,9
<i>Finansieringsverksamheten</i>						
Upptagande och lösen av lån		71,5	18,3	129,1	273,3	307,7
Förändring av långfristiga fordringar		-	-11,0	-1,7	49,0	47,3
Utdelning		-88,8	-	-88,8	-88,9	-88,9
Återköp av aktier		-	-	-	-0,7	-0,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17,3	7,3	38,6	232,7	265,4
Periodens kassaflöde		17,5	0,7	57,8	-97,7	-146,3
Likvida medel vid periodens ingång		44,6	52,2	4,3	150,6	150,6
Likvida medel vid periodens slut		62,1	52,9	62,1	52,9	4,3

Förändring i koncernens eget kapital		2009	2008	2009	2008	2008
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		1 400,3	1 623,6	1 537,9	1 704,6	1 704,6
Utdelning		-	-	-88,8	-88,9	-88,9
Återköp egna aktier		-	-	-	-0,7	-0,7
Periodens totalresultat		82,4	-45,3	33,6	-36,7	-77,1
Vid periodens slut		1 482,7	1 578,3	1 482,7	1 578,3	1 537,9
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<i>1 482,7</i>	<i>1 578,3</i>	<i>1 482,7</i>	<i>1 578,3</i>	<i>1 537,9</i>
<i>Varav hänförligt till minoriteten</i>		<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Finansiella nyckeltal		2009	2008	2009	2008	2008
		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK		257,9	168,2	257,9	168,2	221,8
Eget kapital/aktie, SEK		29,2	32,0	29,2	31,1	30,3
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**		35,3	38,3	35,3	38,3	34,4
Avkastning på eget kapital % *		22,9	-11,3	3,0	-2,2	-4,8
Avkastning på totalt kapital % *		7,5	-4,4	5,1	0,5	0,5
Räntetäckningsgrad, ggr		6,1	2,3	4,5	2,3	2,7
Soliditet %		30,7	33,5	30,7	33,5	32,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal		2009	2008	2009	2008	2008
		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Driftnetto % *		7,4	7,3	7,2	5,3	7,6
Överskottsgrad %		69,8	72,8	66,4	69,4	66,0
Ekonomisk uthyrningsgrad %		91,7	91,5	91,4	91,5	91,5
Hyresvärde, kr/kvm *		933,0	1 038,4	959,6	969,5	980,1
Fastighetskostnader, kr/kvm *		246,6	239,9	283,2	265,1	295,9
Driftsöverskott, kr/kvm *		608,9	710,2	593,9	622,0	601,0

Fastighetsbeståndet per 2009-09-30										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyres-värde MSEK
Stockholm	68	343,7	260,0	1 008,6	81,6	316,6	178,4	3 680,2	7,6%	295,3
Gävleborg	9	118,8	34,4	386,1	14,8	166,1	19,6	514,4	5,3%	40,8
Väst	8	22,4	11,8	702,4	6,6	392,9	5,2	107,0	6,5%	12,9
Summa	85	484,9	306,2	842,0	103,0	283,2	203,2	4 301,6	7,3%	349,0

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

** Försäljning av fastigheter sker genom försäljning av andelar i dotterbolag och är skattefria.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag					
Belopp i MSEK	2009	2008	2009	2008	2008
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hysesintäkter	59,6	56,4	188,5	166,0	220,1
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-6,7	-6,9	-28,7	-26,5	-36,1
Reparation och underhåll	-3,9	-3,0	-11,4	-7,9	-20,7
Fastighetsskatt	-2,0	-2,0	-5,9	-6,0	-7,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,0	-1,6	-5,1	-4,6	-5,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-3,6	-3,6	-13,1	-12,7	-15,0
Driftnetto	41,4	39,3	124,3	108,3	134,8
Central administration	-2,4	-2,8	-8,4	-9,9	-12,1
Resultat före finansiella poster	39,0	36,5	115,9	98,4	122,7
Finansiella poster					
Försäljning aktier och andelar	-3,7	2,4	-3,9	5,3	3,9
Övriga finansiella poster	38,4	-34,4	46,3	-59,6	-88,5
Resultat före skatt	73,7	4,5	158,3	44,1	38,1
Skatt	0,0	0,0	-20,9	-18,7	-27,9
Resultat efter skatt	73,7	4,5	137,4	25,4	10,2

Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Belopp i MSEK	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående arbeten

506,5 519,3

-

Maskiner och inventarier

1,5 1,3

1,6

Summa materiella anläggningstillgångar

508,0 **520,6**

1,6

Andelar i koncernföretag

1 807,5 1 751,1

1 817,0

Fordringar hos koncernföretag

2 846,2 671,7

2 556,4

Andra långfristiga fordringar

181,0 2 076,4

178,3

Övriga finansiella anläggningstillgångar

171,2 156,2

119,0

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 005,9 **4 655,4**

4 670,7

Summa anläggningstillgångar

5 513,9 **5 176,0**

4 672,3

Kortfristiga fordringar

48,0 55,0

150,5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20,1 -

18,4

Kortfristiga placeringar

28,4 30,6

24,2

Likvida medel

49,9 70,7

1,1

Summa omsättningstillgångar

146,4 **156,3**

194,2

SUMMA TILLGÅNGAR

5 660,3 **5 332,3**

4 866,5

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Aktiekapital och reserver

628,8 628,8

628,8

Balanserad vinst

384,8 423,3

336,3

Summa eget kapital

1 013,6 **1 052,1**

965,1

Skulder till kreditinstitut

2 243,0 2 259,8

1 495,3

Skulder till koncernföretag

2 268,8 1 852,1

1 483,1

Övriga långfristiga skulder

3,7 2,8

4,1

Summa långfristiga skulder

4 515,5 **4 114,7**

2 982,5

Skulder till kreditinstitut

7,5 -

757,0

Övriga kortfristiga skulder

61,0 114,3

84,5

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

62,7 51,2

77,4

Summa kortfristiga skulder

131,2 **165,5**

918,9

Summa skulder

4 646,7 **4 280,2**

3 901,4

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

5 660,3 **5 332,3**

4 866,5

Redovisning av segment	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30	2009-09-30	2008-09-30
MSEK												
Hysesintäkter	260,0	234,3	34,4	68,0	11,8	10,7	306,2	313,0			306,2	313,0
Fastighetskostnader	-81,6	-75,3	-14,8	-12,9	-6,6	-7,6	-103,0	-95,8			-103,0	-95,8
Driftnetto	178,4	159,0	19,6	55,1	5,2	3,1	203,2	217,2			203,2	217,2
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	-35,7	-72,5	-30,7	-98,8	-3,9	-6,7	-70,3	-178,0			-70,3	-178,0
Realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter							3,6				3,6	
Värdeförändringar finansiella tillgångar									38,2	-21,5	38,2	-21,5
Bruttoresultat	142,7	86,5	-11,1	-43,7	1,3	-3,6	136,5	39,2	38,2	-21,5	174,7	17,7
Ofördelade poster												
Central administration									-11,7	-11,0	-11,7	-11,0
Andel i intresseföretags resultat							2,0	1,4			2,0	1,4
Finansiella intäkter							16,2	14,8	2,3	1,1	18,5	15,9
Finansiella kostnader							-42,1	-90,9	-5,4	-6,4	-47,5	-97,3
Skatt									-102,4	36,6	-102,4	36,6
Periodens totalresultat							112,6	-35,5	-79,0	-1,2	33,6	-36,7
Förvaltningsfastigheter	3 197,8	2 987,9	497,0	483,1	107,0	116,6	3 801,8	3 587,6			3 801,8	3 587,6
Fastigheter under uppförande	482,4	538,3	17,4	79,4		0,8	499,8	618,5			499,8	618,5
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											368,0	323,7
Maskiner och inventarier											2,0	2,0
Omsättningstillgångar											93,1	121,3
Likvida medel											62,1	52,9
Summa tillgångar	3 680,2	3 526,2	514,4	562,5	107,0	117,4	4 301,6	4 206,1			4 826,8	4 706,0
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 482,7	1 578,3
Långfristiga skulder											2 578,0	2 743,5
Avsättningar											309,3	207,0
Kortfristiga skulder											456,8	177,2
Summa eget kapital och skulder											4 826,8	4 706,0
Periodens förvärv och investeringar	165,3	361,2	12,2	79,4	2,8	0,0	180,3	440,6			180,3	440,6
Periodens försäljningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	0,0	-1,1	0,0			-1,1	0,0

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm, Gävleborg och Väst. Dessa tre identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är samma som för koncernen i övrigt. De tre regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

Hysesintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt.

Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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 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.

GENOMSNISSLIGT 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