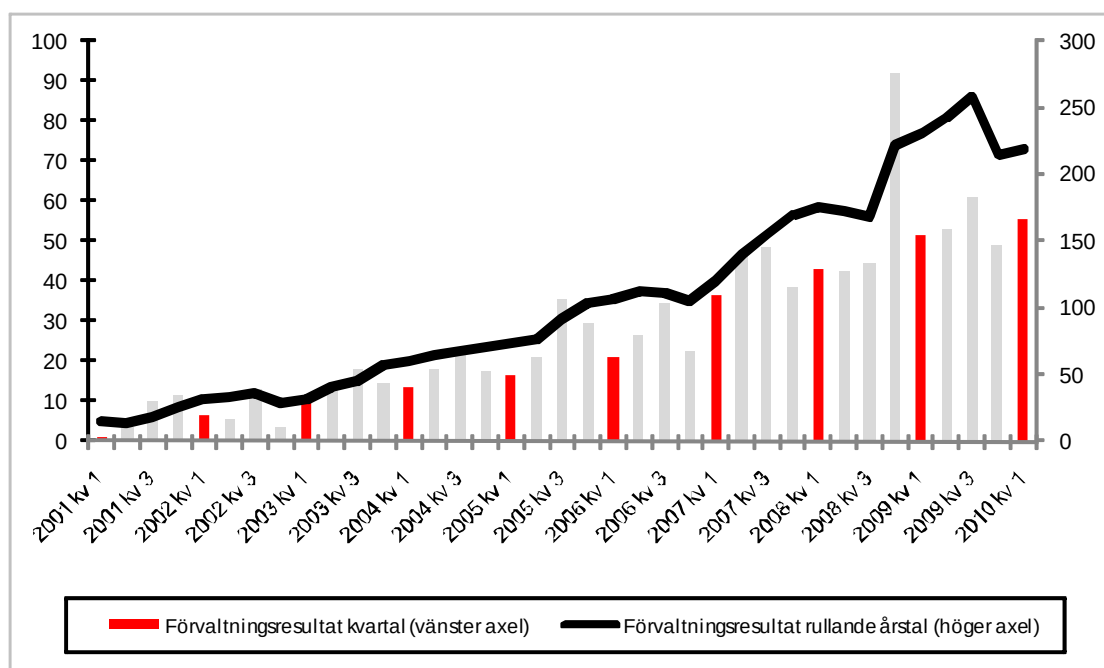




FastPartner

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2010

- Hyresintäkterna för perioden januari – mars 2010 uppgick till 109,3 (104,4) MSEK.
- Förvaltningsresultatet ökade med 8,0% till 55,6 (51,5) MSEK, per aktie 1,10 (1,01) kr. Detta är det bästa förvaltningsresultat FastPartner någonsin rapporterat för motsvarande period. Förvaltningsresultatet ökade trots högre värme- och snöröjningskostnader till följd av ett mycket kallt och snörikt första kvartal.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 4 409,6 (4 428,8) MSEK. Resultatet har belastats med -0,3 (-16,8) MSEK i orealiserade värdeförändringar. Hela fastighetsbeståndet externt värderat hos DTZ Sweden AB.
- Resultat efter skatt ökade med 21,3 MSEK till 58,9 (37,6) MSEK, per aktie 1,16 (0,74) kr.
- Regus har idag tecknat ett tioårigt hyresavtal om 1 486 kvadratmeter i fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm. I och med detta kontrakt är fastigheten fullt uthyrd.
- FastPartner har som mål att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av år 2012.



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

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 första kvartalet 2010

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 55,6 (51,5) MSEK eller 1,10 (1,01) kr/aktie. Förvaltningsresultatet ökade trots högre värme- och snöröjningskostnader till följd av ett mycket kallt och snörikt första kvartal. Anledningen till ökningen av förvaltningsresultatet är lägre räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till - 0,3 (-16,8) MSEK.

Periodens resultat efter skatt ökade till 58,9 (37,6) MSEK. Resultatförbättringen om 56,7% förklaras främst av lägre negativa värdeförändringar avseende fastigheter och lägre räntekostnader.

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2010 kvartal 1	2009 kvartal 4	2009 kvartal 3	2009 kvartal 2	2009 kvartal 1
Hysesintäkter mm	109,3	104,7	99,1	102,7	104,4
Fastighetskostnader	- 45,0	- 43,7	- 29,9	- 35,2	- 37,9
Driftnetto	64,3	61,0	69,2	67,5	66,5
Överskottsgrad %	58,8	58,3	69,8	65,7	63,7
Central administration	- 3,8	- 4,4	- 3,8	- 3,4	- 4,5
Finansiella poster	- 4,9	- 5,8	- 4,2	- 11,9	- 11,5
Andel i intresseföretags resultat*	0,0	- 2,0	0,0	1,0	1,0
Förvaltningsresultat	55,6	48,8	61,2	53,2	51,5
Värdeförändringar fastigheter	- 0,3	- 16,8	- 14,1	- 39,4	- 13,2
Resultat efter finansiella poster	55,3	32,0	47,1	13,8	38,3

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

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 109,3 (104,4) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period förra året på 4,9 MSEK eller 4,8%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande period inkluderar hyror från fyra nya fastigheter jämfört med samma period föregående år. I jämfört bestånd är hyresintäkterna i princip oförändrade.

Hyresmarknaden för den typ av lokaler som FastPartner innehar bedöms relativt stabil och intresse finns för bolagets lokaler. Detta har inte minst visat sig vid uthyrningen av bolagets nya lokaler i fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm. Nyteckning och förlängning av befintliga kontrakt sker löpande på en stabil grund. Uthyrningar och förfrågningar har återigen ökat efter en nedgång under 2009.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2010 till 91,2 (91,3)%.

Fastighetskostnader

Drift-, reparations- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt -45,0 (-37,9) MSEK under perioden. Detta ger en kostnadsökningen om 7,1 MSEK, i jämförbart bestånd 5,5 MSEK. Ökningen förklaras framför allt av en inledningsvis kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd.

Värdering av fastigheter

Fastighetsmarknaden har stabiliserats vilket medfört att omvärdering av fastighetsportföljen är marginell för perioden, -0,3 (-16,8) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna var 7,6%.

Finansnetto

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

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

Finansiella kostnader uppgick till -12,2 (-18,0) 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.

Koncernens värdeförändring av finansiella instrument uppgick till 2,7 (7,7) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -0,1 (-1,8) MSEK för perioden samt en realiserad värdeförändring om 1,9 (0,0) MSEK från försäljning av koncernens innehav i Sagax. I posten ingår även orealiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om 0,9 (9,5) MSEK av vilka värdeförändringen av innehavet i LinkTech utgör 2,7 (0,9) MSEK.

Per den 31 mars 2010 redovisas investeringen i LinkMed till 100,1 (101,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 155,9 (155,0) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Periodens skatt uppgår till 3,2 (-6,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -6,6 MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 9,8 MSEK till följd av försäljning av fastigheten Particentralen 8.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 53,0 (42,4) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgår till 83,4 (118,0) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 136,8 (40,3) MSEK. Förbättringen om 96,5 MSEK förklaras främst av försäljningar av fastigheter och kortfristiga placeringar.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 86 (87) fastigheter, varav 69 finns i Stockholm. I region Gävleborg äger FastPartner nio fastigheter och i region Väst åtta fastigheter. FastPartner äger dessutom 9 fastigheter till 50 % i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 496 914 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 353 388 kvadratmeter, Gävleborg 121 103 kvadratmeter och Väst 22 423 kvadratmeter. De delägda fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 70 439 kvadratmeter i Gävleborg.

Fastigheterna Krejaren 2 och Krejaren 4, i region Stockholm, är projektfastigheter och har i dagsläget en uthyrningsbar area om 4 100 kvadratmeter.

Det totala fastighetsbeståndet består till 63% av produktion och lager, 23% av kontor, 8% av butiker samt 6% bostäder och hotell.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet avyttrade FastPartner fastigheterna Particentralen 8 i Årsta och Etuiet 85 i Linköping. Avyttringarna skedde i bolagsform och genererade en positiv resultatpåverkan om 1,0 MSEK.

Fastigheter under uppförande / projektfastigheter

Den 31 mars 2010 uppgick fastigheter under uppförande till 608,6 (613,1) MSEK, och tillsammans med övriga pågående projekt i koncernen, till 647,5 (646,3) MSEK. Av de totala projekten är Krejaren 2 och Krejaren 4 på Östermalmstorg i Stockholm de större investeringsprojekten. Resterande projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgår under perioden till 48,2 (65,6) MSEK. Av detta utgör cirka 37 MSEK byggnationen av fastigheterna Krejaren 2 och Krejaren 4, vid Östermalmstorg i Stockholm och cirka 6,1 MSEK det slutliga färdigställandet av fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle.

Fastigheten Andersberg 14:32 färdigställdes i januari åt Panaxia. Panaxia har nu en toppmodern logistikanläggning utefter bästa läge vid E4:an i Gävle.

Projektfastigheterna Krejaren 2 och Krejaren 4

I Krejaren 2 har under kvartal 1 Ähléns flyttat in och varuhuset öppnade i mars. Fastigheten börjar nu successivt att färdigställas, både utvändigt och invändigt. Under kvartal 2 kommer såväl Swedbank som Segulah att flytta in i sina nya kontorslokaler. Under kvartal 1 har Swedbank tecknat två kontrakt i fastigheten Krejaren 2, ett kontrakt på 700 kvadratmeter med inflyttning den 1 juni och ett kontrakt på 1 283 kvadratmeter med inflyttning den 1 september.

FastPartner har genom en tredimensionell fastighetsdelning delat fastigheten Krejaren 2 i två fastigheter, Krejaren 2 med kommersiella lokaler och Krejaren 4 som är en ren bostadsdel med avsikt att upplåta som bostadsrätt.

Fastigheten kommer att certifieras enligt Green Building, vilket innebär en miljövänlig byggnad med låg energiförbrukning. Energiförbrukningen är minst 25% lägre än de svenska kraven.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standard, IFRS. FastPartner har valt att redovisa sina fastigheter till verkligt värde och låtit det oberoende värderingsinstitutet DTZ Sweden AB värdera samtliga förvaltningsfastigheter per 2010-03-31.

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 genomsnittligt avkastningskrav om 7,6% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet 7,5%, för region Gävleborg är det 8,2% och för region Väst är det 7,5%.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2010 till 4 409,6 (4 428,8) MSEK och grundar sig på DTZs värdering samtliga förvaltningsfastigheter.

Periodens orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till -0,3 (-16,8) MSEK. FastPartner har sedan första kvartalet 2008 skrivit ner sina fastigheter med cirka -370 MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande MSEK	4 428,8
+ Förvärv av nya fastigheter	0,0
+ Investeringar	48,2
– Försäljningar	-67,1
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-0,3
Bokfört värde per 100331 inkl fastigheter under uppförande	4 409,6

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 542,6 (1 483,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 58,9 MSEK till följd av starkt förvaltningsresultat för första kvartalet 2010.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 31 mars 2010 till 3 006,0 (2 997,0) MSEK.

Sedan den 1 april 2008 äger FastPartner AB samtliga aktier i Deamatrix Förvaltning AB, och har i anslutning till detta tecknat en förvärvs- och kreditfinansiering om totalt 450 MSEK. Per 31 mars 2010 är denna finansiering utnyttjad till ett belopp om 416,8 (362,5) MSEK. Denna finansiering löper ut under sommaren 2010 och är därför klassificerad som kortfristig skuld i bokslutet. FastPartner har kommit långt i diskussionerna om refinansieringen av denna kredit.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 573,5 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 431,7 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2010.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 3 006,0 (2 997,0) MSEK var per 31 mars 2010 1,7 (2,3) %.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2010.

Lånestruktur per 2010-03-31

	Låneavtal (MSEK)	Varav utnyttjat per 31 mars 2010 (MSEK)	Outnyttjat låneavtal per 31 mars 2010 (MSEK)	Låneavtalets löptid
	450,0	416,8	33,2	2010
	1 848,5	1 749,9	98,6	2011
	1 275,0	839,3	435,7	2012
Totalt	3 573,5	3 006,0	567,5	

Konjunkturen uppvisar en viss stabilisering vilket innebär att Riksbanken förmodligen kommer att göra en uppjustering av styrräntan under andra halvåret av 2010. FastPartner har i viss omfattning justerat räntebindningstiden uppåt genom att gå från STIBOR 30 dagar till STIBOR 90 dagar, för att därmed förlänga genomslagseffekten av en räntehöjning.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 30,3 (29,6)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 225,7 (116,8) MSEK.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2009.

Styrräntan ligger kvar på 25 punkter, medan marknaden prisat in en höjning om 25 punkter i tre steg med 90 dagars mellanrum för att i början av år 2011 ligga på nivån 1%. Detta med anledning av att man kan skönja en viss återhämtning av konjunkturen. FastPartners uppfattning är dock att återhämtningstakten kommer att vara långsammare än vad som ligger i förväntningarna, varför räntehöjningarna förmodligen kommer att avstanna på denna nivå. Konjunkturförbättringen för också med sig att kapitalmarknaden i viss mån normaliseras. Detta för med sig att konkurrensen mellan de svenska bankerna kommer att öka vilket i sin tur tvingar ner bankernas marginaler till en mer normal nivå. Således kommer i viss mån styrräntehöjningarna att kompenseras. FastPartner gör bedömningen att det även framledes kommer vara betydligt gynnsammare för bolaget att ligga kvar med i huvudsak korta bindningstider i låneportföljen.

Hyresmarknaden andas för närvarande viss optimism varför uthyrningsläget har förbättrats. Detta har inte minst visat sig i de hyresnivåer som FastPartner uppnått vid uthyrningen av bolagets senaste större projekt i fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm.

Transaktioner med närstående

Under perioden har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen genomförts till marknadsmässiga villkor.

Medarbetare

Koncernen hade den 31 mars 31 (28) anställda, varav 11 (11) kvinnor. Av samtliga anställda är 30 (27) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter periodens utgång

Regus har tecknat ett tioårigt hyresavtal om 1 486 kvadratmeter i fastigheten Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm. I och med detta kontrakt är fastigheten fullt uthyrd.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 69,2 (65,2) MSEK och resultatet före skatt till 68,6 (47,3) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 31 mars 2010 uppgick likvida medel till 186,9 (51,4) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen ovan.

Aktien

FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är aktien noterad på Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2010 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. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.3 "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 29 april 2010

*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 29 april 2010 kl 15.00.

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

eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kalendarium

Delårsrapport per 30 juni 2010

24 augusti 2010

Delårsrapport per 30 september 2010

21 oktober 2010

Bokslutskommuniké 2010

februari 2011

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag			
Belopp i MSEK	2010 1/1 - 31/3	2009 1/1 - 31/3	2009 1/1 - 31/12
Hyresintäkter	109,3	104,4	410,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-28,7	-22,3	-69,6
Reparation och underhåll	-4,5	-4,4	-33,8
Fastighetsskatt	-3,6	-3,0	-11,8
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,2	-3,3	-12,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,0	-4,9	-18,6
Driftnetto	64,3	66,5	264,2
Central administration	-3,8	-4,5	-16,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-0,3	-16,8	-87,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	1,0	3,6	3,6
Andel i intresseföretags resultat	0,0	1,0	0,0
Resultat före finansiella poster	61,2	49,8	164,6
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	4,0	4,5	23,3
Finansiella kostnader	-12,2	-18,0	-61,0
Värdeförändring finansiella instrument	2,7	7,7	48,5
Resultat före skatt	55,7	44,0	175,4
Skatt	3,2	-6,4	-140,8
Periodens resultat	58,9	37,6	34,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	58,9	37,6	34,6
<i>Moderbolagets andel av periodens / årets resultat</i>	<i>58,9</i>	<i>37,6</i>	<i>34,6</i>
<i>Minoritetens andel av periodens / årets resultat</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>
Resultat/aktie kr	1,16	0,74	0,68
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1,16	0,74	0,68
varav hänförligt till minoriteten	-	-	0,0
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	50 768 000	50 768 000	50 768 000
<i>Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.</i>			
Koncernens balansräkning i sammandrag			
Belopp i MSEK	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 801,0	3 831,8	3 815,7
Fastigheter under uppförande	608,6	408,5	613,1
Maskiner och inventarier	1,7	2,1	1,8
Summa materiella anläggningstillgångar	4 411,3	4 242,4	4 430,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	395,0	322,3	390,6
Summa anläggningstillgångar	4 806,3	4 564,7	4 821,2
Kortfristiga fordringar	92,3	84,6	93,6
Kortfristiga placeringar	0,0	24,6	28,3
Likvida medel	197,8	44,6	61,0
Summa omsättningstillgångar	290,1	153,8	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR	5 096,4	4 718,5	5 004,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat	910,8	943,7	851,9
Summa eget kapital	1 542,6	1 575,5	1 483,7
Uppskjuten skatteskuld	337,5	216,5	347,3
Skulder till kreditinstitut	2 574,3	2 049,9	2 598,8
Övriga långfristiga skulder	3,3	3,3	5,4
Summa långfristiga skulder	2 915,1	2 269,7	2 951,5
Skulder till kreditinstitut	431,7	708,4	398,2
Övriga kortfristiga skulder	131,9	80,8	102,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75,1	84,1	68,5
Summa kortfristiga skulder	638,7	873,3	568,9
Summa skulder	3 553,8	3 143,0	3 520,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 096,4	4 718,5	5 004,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2010	2009	2009
Belopp i MSEK	1/1 - 31/1	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före skatt	55,7	44,0	175,4
Justeringsposter	5,9	4,6	40,0
Betald/erhållen skatt	-8,6	-6,2	-4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	53,0	42,4	211,0
Förändringar i rörelsekapital	30,4	75,6	64,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83,4	118,0	275,5
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	-48,2	-65,6	-324,4
Försäljning av fastigheter	68,1	4,7	4,7
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-0,2	-35,1
Försäljning av kortfrista placeringar	30,2	-	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	0,5	4,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	50,1	-60,6	-350,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande och lösen av lån	6,9	-16,3	222,4
Förändring av långfristiga fordringar	-3,6	-0,8	-1,7
Utdelning	-	-	-88,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3,3	-17,1	131,9
Periodens kassaflöde	136,8	40,3	56,7
Likvida medel vid periodens ingång	61,0	4,3	4,3
Likvida medel vid periodens slut	197,8	44,6	61,0

Förändring i koncernens egna kapital	2010	2009	2009
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 483,7	1 537,9	1 537,9
Utdelning	-	-	-88,8
Periodens totalresultat	58,9	37,6	34,6
Vid periodens slut	1 542,6	1 575,5	1 483,7
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<i>1 542,6</i>	<i>1 575,5</i>	<i>1 483,7</i>
<i>Varav hänförligt till minoriteten</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>

Finansiella nyckeltal	2010	2009	2009
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	218,8	230,5	214,7
Eget kapital/aktie, SEK	30,4	31,0	29,2
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	37,0	35,3	36,1
Avkastning på eget kapital % *	15,6	9,7	2,3
Avkastning på totalt kapital % *	5,4	5,3	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	3,8	4,5
Soliditet %	30,3	33,4	29,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2010	2009	2009
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,6	6,3	7,1
Överskottsgrad %	58,8	63,7	64,3
Ekonomisk uthyrningsgrad %	91,2	91,3	91,3
Hyresvärde, kr/kvm *	973,2	980,5	954,4
Fastighetskostnader, kr/kvm *	362,5	313,9	298,7
Driftsöverskott, kr/kvm *	525,1	581,3	572,6

Fastighetsbeståndet per 2010-03-31										
Region	Antal fastigheter	Y ta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyresvärde MSEK
Stockholm	69	353,4	93,8	1 061,9	34,8	394,0	59,0	3 777,4	7,3%	102,4
Gävleborg	9	121,1	11,8	389,8	7,8	257,6	4,0	526,0	3,1%	14,4
Väst	8	22,4	3,7	659,5	2,4	432,1	1,3	106,2	4,8%	4,1
Summa	86	496,9	109,3	879,9	45,0	120,7	64,3	4 409,6	6,6%	120,9

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag			
Belopp i MSEK	2010 1/1 - 31/3	2009 1/1 - 31/3	2009 1/1 - 31/12
Hyresintäkter	69,2	65,2	250,2
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-17,5	-13,2	-41,1
Reparation och underhåll	-3,5	-2,2	-18,5
Fastighetsskatt	-2,5	-2,0	-7,7
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-1,5	-5,8
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,4	-4,9	-17,4
Driftnetto	39,9	41,4	159,7
Central administration	-2,8	-3,1	-11,4
Resultat före finansiella poster	37,1	38,3	148,3
Finansiella poster			
Försäljning aktier och andelar	24,8	-	-3,4
Övriga finansiella poster	6,7	9,0	61,5
Resultat före skatt	68,6	47,3	206,4
Skatt	-10,8	-9,9	-51,2
Periodens resultat	57,8	37,4	155,2
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	57,8	37,4	155,2
Moderbolagets balansräkning i sammandrag			
Belopp i MSEK	2010-03-31	2009-03-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter under uppförande / Pågående arbeten	523,2	412,7	-
Maskiner och inventarier	1,3	1,6	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar	524,5	414,3	1,3
Andelar i koncernföretag	1 818,3	1 819,0	1 836,0
Fordringar hos koncernföretag	2 942,4	2 533,2	2 991,1
Andra långfristiga fordringar	185,2	178,8	181,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar	196,4	128,2	195,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 142,3	4 659,2	5 204,1
Summa anläggningstillgångar	5 666,8	5 073,5	5 205,4
Kortfristiga fordringar	64,5	70,3	74,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21,4	16,5	21,4
Kortfristiga placeringar	0,0	24,7	28,3
Likvida medel	186,9	40,2	51,4
Summa omsättningstillgångar	272,8	151,7	175,4
SUMMA TILLGÅNGAR	5 939,6	5 225,2	5 380,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst	329,3	373,7	271,5
Summa eget kapital	958,1	1 002,5	900,3
Skulder till kreditinstitut	2 379,9	1 494,3	2 413,1
Skulder till koncernföretag	2 408,2	1 869,8	1 889,4
Övriga långfristiga skulder	5,7	3,8	6,1
Summa långfristiga skulder	4 793,8	3 367,9	4 308,6
Skulder till kreditinstitut	12,7	708,4	12,7
Övriga kortfristiga skulder	118,8	81,3	94,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56,2	65,1	64,9
Summa kortfristiga skulder	187,7	854,8	171,9
Summa skulder	4 981,5	4 222,7	4 480,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 939,6	5 225,2	5 380,8
Förändring i moderbolagets egna kapital			
Belopp i MSEK	2010 1/1 - 31/3	2009 1/1 - 31/3	2009 1/1 - 31/12
Vid periodens början	900,3	965,1	965,1
Utdelning	-	-	-88,8
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-	-	-131,2
Periodens totalresultat	57,8	37,4	155,2
Vid periodens slut	958,1	1 002,5	900,3

Redovisning av segment	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31	2010-03-31	2009-03-31
MSEK	93,8	89,1	11,8	11,4	3,7	3,9	109,3	104,4			109,3	104,4
Hyresintäkter	-34,8	-30,1	-7,8	-5,6	-2,4	-2,2	-45,0	-37,9			-45,0	-37,9
Fastighetskostnader												
Driftnetto	59,0	59,0	4,0	5,8	1,3	1,7	64,3	66,5			64,3	66,5
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	2,3	-4,6	-3,1	-9,5	0,5	-2,7	-0,3	-16,8			-0,3	-16,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	1,0					3,6	1,0	3,6			1,0	3,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar							-0,1	-1,8	2,8	9,5	2,7	7,7
Bruttoresultat	62,3	54,4	0,9	-3,7	1,8	2,6	64,9	51,5	2,8	9,5	67,7	61,0
Ofördelade poster												
Central administration									-3,8	-4,5	-3,8	-4,5
Andel i intresseföretags resultat							0,0	1,0			0,0	1,0
Finansiella intäkter							4,0	4,5	0,0	0,0	4,0	4,5
Finansiella kostnader							-8,9	-16,4	-3,3	-1,6	-12,2	-18,0
Skatt										-6,4	3,2	-6,4
Periodens totalresultat							60,0	40,6	-1,1	-3,0	58,9	37,6
Förvaltningsfastigheter	3 168,8	3 182,7	526,0	532,7	106,2	116,4	3 801,0	3 831,8			3 801,0	3 831,8
Fastigheter under uppförande	608,6	408,5					608,6	408,5			608,6	408,5
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											395,0	322,3
Maskiner och inventarier											1,7	2,1
Omsättningstillgångar											92,3	109,2
Likvida medel											197,8	44,6
Summa tillgångar	3 777,4	3 591,2	526,0	532,7	106,2	116,4	4 409,6	4 240,3			5 096,4	4 718,5
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 542,6	1 575,5
Långfristiga skulder											2 577,6	2 053,2
Avsättningar											337,5	216,5
Kortfristiga skulder											638,7	873,3
Summa eget kapital och skulder											5 096,4	4 718,5
Periodens förvärv och investeringar	41,9	60,7	6,3	1,9	-	3,0	48,2	65,6			48,2	65,6
Periodens försäljningar	-67,1	-	-	-	-	-1,1	-67,1	-1,1			-67,1	-1,1

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 driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar.

Hyresintäkter, 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.

BELÅNINGSGRAD, %: 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.

GENOMSNIITTLIGT 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