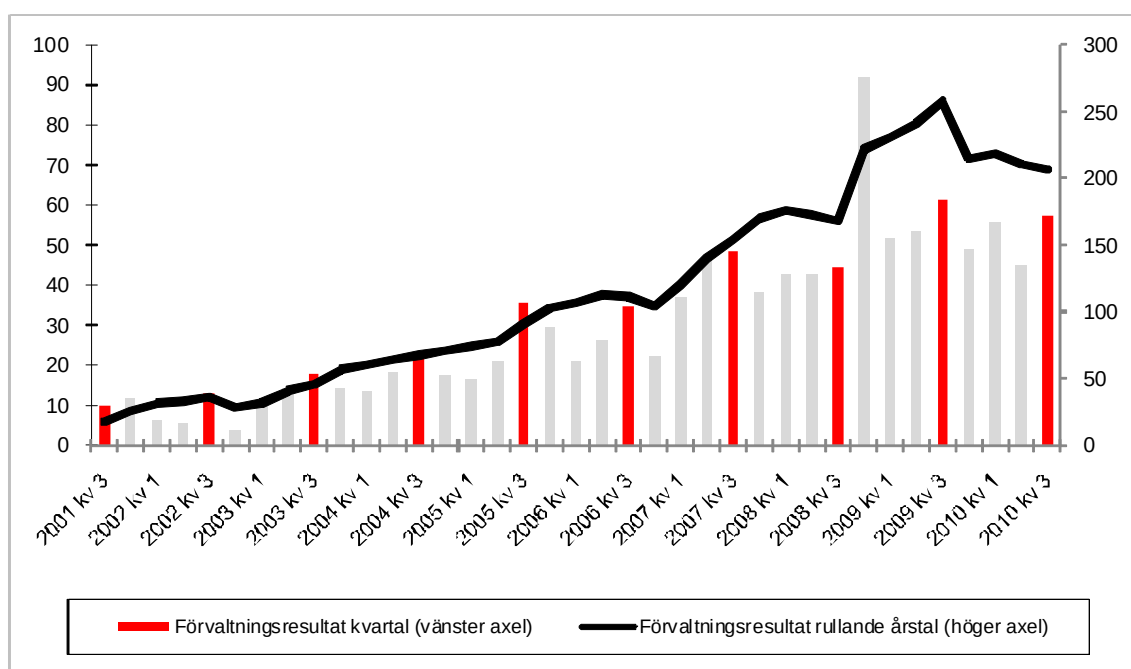




FastPartner

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2010

- Hyresintäkterna för perioden januari – september 2010 ökade med 0,7% och uppgick till 308,2 (306,2) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade med 4,9% till 157,7 (165,9) MSEK, per aktie 3,11 (3,27) kr. Det lägre förvaltningsresultatet förklaras av att en hyresgaranti löpt ut samt av högre värme- och snöröjningskostnader till följd av ett mycket kallt och snörikt första kvartal.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 4 732,6 (4 428,8) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 396,6 (-70,3) MSEK i orealiserade värdeförändringar, varav cirka 229 MSEK avser fastigheterna Krejaren 2 och 4 på Östermalmstorg i Stockholm. Under tredje kvartalet har fastigheten Krejaren 4 sålts till en bostadsrättsförening. Hela fastighetsbeståndet är värderat med stöd av externa värderingar av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt ökade med 440,7 MSEK till 474,3 (33,6) MSEK, per aktie 9,34 (0,66). Detta är det bästa resultat FastPartner någonsin rapporterat för motsvarande period.
- 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 tredje kvartalet 2010

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för kvartalet till 57,2 (61,2) MSEK eller 1,13 (1,21) kr/aktie. Förvaltningsresultatet minskade till följd av högre fastighetsskatt och högre räntekostnader.

Realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 12,2 (0,0) MSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 10,0 (-14,1) MSEK.

Finansiella poster uppgick till -6,1 (26,1) MSEK. Resultatförsämringen om -32,2 förklaras främst av högre räntekostnader och lägre positiv värdeförändring på FastPartners innehav i LinkMed.

Periodens resultat efter skatt ökade till 97,6 (82,4) MSEK. Resultatförbättringen om 15,2 MSEK förklaras främst av positiva värdeförändringar avseende fastigheter och lägre uppskjuten skatt.

Intäkter, kostnader och resultat – för niomånadersperioden januari - september 2010

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 157,7 (165,9) MSEK eller 3,11 (3,27) kr/aktie. Förvaltningsresultatet minskade till följd av att en hyresgaranti i fastigheten Riksby 1:13 löpt ut samt av högre värme- och snöröjningskostnader till följd av ett mycket kallt och snörikt första kvartal.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 396,6 (-70,3) MSEK. varav cirka 229 MSEK avser fastigheterna Krejaren 2 och 4 på Östermalmstorg i Stockholm.

Finansiella poster uppgick till -37,3 (9,2) MSEK. Resultatförsämringen om -46,5 förklaras främst av negativ värdeförändring på FastPartners innehav i LinkMed samt högre räntekostnader.

Periodens resultat efter skatt ökade till 474,3 (33,6) MSEK. Resultatförbättringen om 440,7 MSEK förklaras främst av positiva värdeförändringar avseende fastigheter och lägre uppskjuten skatt. Förra året belastades resultatet med en engångskostnad om -104,3 MSEK i uppskjuten skatt. Detta är det bästa resultat FastPartner någonsin rapporterat för motsvarande period.

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2010 kvartal 3	2010 kvartal 2	2010 kvartal 1	2009 kvartal 4	2009 kvartal 3
Hysesintäkter mm	99,1	99,8	109,3	104,7	99,1
Fastighetskostnader	- 31,5	- 40,0	- 45,0	- 43,7	- 29,9
Driftnetto	67,6	59,8	64,3	61,0	69,2
Överskottsgrad %	68,2	59,9	58,8	58,3	69,8
Central administration	- 2,9	- 4,3	- 3,8	- 4,4	- 3,8
Finansiella poster	- 7,5	- 10,6	- 4,9	- 5,8	- 4,2
Andel i intresseföretags resultat*	0,0	0,0	- 0,0	- 2,0	0,0
Förvaltningsresultat	57,2	44,9	55,6	48,8	61,2
Värdeförändringar fastigheter	22,2	386,9	- 0,3	- 16,8	- 14,1
Resultat efter finansiella poster	79,4	431,8	55,3	32,0	47,1

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

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 308,2 (306,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period förra året på 2,0 MSEK eller 0,7%. Ökningen beror framför allt på att hyresintäkter under innevarande period inkluderar hyror från fyra nya fastigheter samt exkluderar hyror från två sålda fastigheter jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna minskat något till följd av att en hyresgaranti i fastigheten Riksby 1:13 har löpt ut.

FastPartner har under år 2010 haft en mer stabil hyresmarknad än under år 2009. Nya kontrakt och omförhandlingar sker på en stabil nivå och delvis till högre hyror igen. FastPartner har nu en större efterfrågan på sina lokaler i samtliga förvaltningsområden.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2010 till 88,8 (91,4)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till sammanlagt -116,5 (-103,0) MSEK. Detta ger en kostnadsökning om 13,5 MSEK, i jämförbart bestånd 9,4 MSEK. Ökningen förklaras framför allt av en inledningsvis kall och snörik period med ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning som följd samt ökade kostnader under andra kvartalet på grund av vinterns skador. Ökad fastighetsskatt om 2,2 MSEK har också bidragit till kostnadsökningen.

Värdering av fastigheter

Fastighetsmarknaden har stabiliserats efter förra årets nedgång och visar nu tecken på återhämtning vilket medfört att omvärdering av fastighetsportföljen för perioden uppgår till 396,6 (-70,3) MSEK. Den största ökningen står fastigheterna Krejaren 2 och Krejaren 4 på Östermalmstorg i Stockholm för. Krejaren 2 är nu fullt uthyrd och Krejaren 4 har sålts till en bostadsrättsförening. De båda fastigheterna har påverkat värdeförändringen med cirka 229 MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var 6,6%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -37,3 (9,2) 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 20,1 (18,5) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 13,4 (10,6) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till -49,4 (-47,5) MSEK och avser till största delen 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 -8,0 (38,2) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 1,1 (0,1) MSEK 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 -10,9 (38,1) MSEK av vilka värdeförändringen av innehavet i LinkMed utgör -12,3 (32,6) MSEK.

Per den 30 september 2010 redovisas investeringen i LinkMed till 89,8 (101,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 144,2 (155,0) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -78,9 (-102,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -16,4 (-3,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -62,5 (-99,2) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 200,4 (156,8) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgår till 168,9 (212,3) MSEK. Förändringen i rörelsekapitalet är påverkad av en engångsansättning om 67,8 MSEK som erhöles under första kvartalet 2009. Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 125,8 (57,8) MSEK. Förbättringen om 68,0 MSEK förklaras främst av försäljningar av fastigheter och kortfristiga placeringar.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 83 (87) fastigheter, varav 68 finns i Stockholm. I region Gävleborg äger FastPartner åtta fastigheter och i region Väst sju fastigheter. FastPartner äger dessutom nio fastigheter till 50 % i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 497 857 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 356 371 kvadratmeter, Gävleborg 121 103 kvadratmeter och Väst 20 383 kvadratmeter. De delägda fastigheterna har en uthyrningsbar yta om 70 439 kvadratmeter i Gävleborg.

Fastigheten Krejaren 2, i region Stockholm, har under tredje kvartalet omklassificerats från projektfastighet till förvaltningsfastighet. Fastigheten är fullt uthyrd och alla hyresgäster utom en har tillträtt sina ytor. Fastigheten har i dagsläget en uthyrningsbar area om 7 083 kvadratmeter.

Det totala fastighetsbeståndet består till 63% av produktion och lager, 24% av kontor, 9% av butiker samt 4% av bostäder och hotell.

Förvärv och avyttringar

Under tredje kvartalet avyttrade FastPartner fastigheterna Krejaren 4 i Stockholm och Backa 22:16 i Göteborg. Avyttringarna skedde i bolagsform och genererade en positiv resultatpåverkan om 2,2 MSEK. Under tredje kvartalet har även en avsättning relaterad till en återköpsklausul från en gammal transaktion lösts upp, då förlikning träffats mellan parterna. Detta genererade en positiv resultateffekt om 10 MSEK.

Under andra kvartalet gjordes inga förvärv eller 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.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 30 september 2010 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 695,0 (646,3) MSEK där Krejaren 2 utgör 601,5 (613,1) MSEK. Av de totala projekten är Krejaren 2 på Östermalmstorg i Stockholm det största investeringsprojektet. Resterande projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 125,8 (180,3) MSEK. Av detta utgör cirka 105 MSEK byggnationen av fastigheterna Krejaren 2 och Krejaren 4, vid Östermalmstorg i Stockholm och cirka 7,4 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.

Projektinvesteringen i fastigheten Krejaren 2

I Krejaren 2 har under första kvartalet Åhléns flyttat in och varuhuset öppnade i mars. Under andra och tredje kvartalet har Swedbank och Segulah flyttat in i sina nya kontorslokaler. Fastigheten börjar nu successivt att färdigställas, både utvändigt och invändigt. I november kommer Regus att flytta in i sina kontorsytor. Från och med mars 2011 löper samtliga hyreskontrakt med full effekt.

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. Krejaren 4 har under det tredje kvartalet avyttrats till en nybildad bostadsrättsförening. Realisationsresultatet blev cirka 0,9 MSEK för tredje kvartalet då merparten av värdeökningen i denna fastighet togs som en orealiserad värdeförändring i föregående kvartal.

Fastigheten Krejaren 2 är certifierad 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 per 2010-09-30 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med stöd av externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsinstitutens 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 värderingsinstituten 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. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om 6,6% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet 6,4%, för region Gävleborg är det 7,6% och för region Väst är det 7,1%.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2010 till 4 732,6 (4 428,8) MSEK och grundar sig på FastPartners värdering. Som stöd för värderingen har FastPartner låtit DTZ och Newsec värdera samtliga fastigheter.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 396,6 (-70,3) 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	125,8
– Försäljningar	-218,6
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	396,6
Bokfört värde per 100930 inkl fastigheter under uppförande	4 732,6

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 856,5 (1 483,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 474,3 MSEK till följd av ett starkt resultat för de tre första kvartalen 2010 samt minskat med -101,5 MSEK till följd av utbetald utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 30 september 2010 till 3 013,4 (2 997,0) MSEK.

Under det tredje kvartalet har FastPartner refinansierat två lån om sammanlagt 939,3 MSEK. Lånen har förlängts med två år till korta räntebindningstider.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 544,3 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 741,6 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2010.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 3 013,4 (2 997,0) MSEK var per 30 september 2010 2,1 (1,7) %.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2010.

Lånestruktur per 2010-09-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 832,1	1 728,8	103,3	2011
	1 712,2	1 284,6	427,6	2012
Totalt	3 544,3	3 013,4	530,9	

Konjunkturen uppvisar en ytterligare stabilisering vilket innebär att Riksbanken under det fjärde kvartalet kommer att göra ytterligare uppjustering av styrräntan med 25 punkter. FastPartner har i viss omfattning justerat räntebindningstiden uppåt genom att gå från STIBOR 30 dagar till STIBOR 90 dagar, samt efter rapportperiodens utgång emitterat ett femårigt obligationslån till fast ränta för att balansera finansieringsportföljen.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 34,1 (29,6)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid periodens slut till 41,7 (36,6) %. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 218,3 (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 idag på 75 punkter, medan marknaden prisat in en höjning om 25 punkter 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 innebär att konkurrensen mellan de svenska bankerna kommer tillbaka 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.

På hyresmarknaden har optimismen kommit tillbaka vilket visar sig i en viss förbättring av hyresnivåerna. Detta gäller i första hand stockholmsområdet där inflyttning och företagsetableringar fortsätter att öka.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade per den 30 september 30 (31) anställda, varav 11 (11) kvinnor. Av samtliga anställda är 30 (30) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter periodens utgång

FastPartner har i början av oktober emitterat ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 300 MSEK och har ett slutligt förfall år 2015. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidsinlösas av FastPartner efter två år.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 191,7 (188,5) MSEK och resultatet före skatt till 143,1 (158,3) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 30 september 2010 uppgick likvida medel till 172,0 (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 30 september 2010 äger 75,4%. Kursutvecklingen och 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 21 oktober 2010

*Peter Lönnquist
Styrelseordförande*

*Peter Carlsson
Styrelseledamot*

*Ewa Glennow
Styrelseledamot*

*Lars Karlsson
Styrelseledamot*

*Lars Wahlqvist
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 21 oktober 2010 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 2010	25 februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011
Delårsrapport per 31 mars 2011	28 april 2011
Årsstämma 2011	28 april 2011

Granskningsrapport

FastPartner AB (publ) Org nr 556230-7867

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ) för perioden 1 januari 2010 till 30 september 2010. 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 21 oktober 2010
Deloitte AB

Tommy Mårtensson
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag					
Belopp i MSEK	2010 1/7 - 30/9	2009 1/7 - 30/9	2010 1/1 - 30/9	2009 1/1 - 30/9	2009 1/1 - 31/12
Hyresintäkter	99,1	99,1	308,2	306,2	410,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-12,9	-12,0	-57,3	-48,6	-69,6
Reparation och underhåll	-7,0	-7,6	-21,6	-21,5	-33,8
Fastighetsskatt	-4,1	-3,0	-11,2	-8,9	-11,8
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,2	-3,3	-11,5	-10,1	-12,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,3	-4,0	-14,9	-13,9	-18,6
Driftnetto	67,6	69,2	191,7	203,2	264,2
Central administration	-2,9	-3,8	-11,0	-11,7	-16,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	10,0	-14,1	396,6	-70,3	-87,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	12,2	0,0	13,2	3,6	3,6
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Resultat före finansiella poster	86,9	51,3	590,5	126,8	164,6
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	5,9	5,6	20,1	18,5	23,3
Finansiella kostnader	-19,0	-11,6	-49,4	-47,5	-61,0
Värdeförändring finansiella instrument	7,0	32,1	-8,0	38,2	48,5
Resultat före skatt	80,8	77,4	553,2	136,0	175,4
Skatt	16,8	5,0	-78,9	-102,4	-140,8
Periodens resultat	97,6	82,4	474,3	33,6	34,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	97,6	82,4	474,3	33,6	34,6
Moderbolagets andel av periodens / årets resultat	97,6	82,4	474,3	33,6	34,6
Minoritetens andel av periodens / årets resultat	-	0,0	-	0,0	0,0
Resultat/aktie kr	1,92	1,62	9,34	0,66	0,68
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1,92	1,62	9,34	0,66	0,68
varav hänförligt till minoriteten	-	0,0	-	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	50 768 000	50 768 000
Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.					
Koncernens balansräkning i sammandrag			2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
Belopp i MSEK					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter			4 732,6	3 801,8	3 815,7
Fastigheter under uppförande			-	499,8	613,1
Maskiner och inventarier			1,6	2,0	1,8
Summa materiella anläggningstillgångar			4 734,2	4 303,6	4 430,6
Summa finansiella anläggningstillgångar			379,3	368,0	390,6
Summa anläggningstillgångar			5 113,5	4 671,6	4 821,2
Kortfristiga fordringar			137,4	64,7	93,6
Kortfristiga placeringar			0,0	28,4	28,3
Likvida medel			186,8	62,1	61,0
Summa omsättningstillgångar			324,2	155,2	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR			5 437,7	4 826,8	5 004,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital och reserver					
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat			1 224,7	850,9	851,9
Summa eget kapital			1 856,5	1 482,7	1 483,7
Uppskjuten skatteskuld			409,7	309,3	347,3
Skulder till kreditinstitut			1 271,8	2 572,5	2 598,8
Övriga långfristiga skulder			3,2	5,5	5,4
Summa långfristiga skulder			1 684,7	2 887,3	2 951,5
Skulder till kreditinstitut			1 741,6	329,0	398,2
Övriga kortfristiga skulder			88,2	47,8	102,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			66,7	80,0	68,5
Summa kortfristiga skulder			1 896,5	456,8	568,9
Summa skulder			3 581,2	3 344,1	3 520,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			5 437,7	4 826,8	5 004,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2010	2009	2010	2009	2009
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	80,8	77,4	553,2	136,0	175,4
Justeringsposter	18,8	-17,9	-354,3	25,5	40,0
Betald/erhållen skatt	20,4	0,8	1,5	-4,7	-4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	120,0	60,3	200,4	156,8	211,0
Förändringar i rörelsekapital	-94,8	5,5	-31,5	55,5	64,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25,2	65,8	168,9	212,3	275,5
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i fastigheter	-4,0	-79,1	-100,8	-180,3	-324,4
Försäljning av fastigheter	35,3	-	103,4	4,7	4,7
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-0,2	-0,3	-0,2	-20,2	-35,1
Försäljning av kortfrista placeringar	-	-	30,2	-	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	2,7	4,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	31,1	-79,4	32,6	-193,1	-350,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande och lösen av lån	-23,0	73,9	14,6	129,1	222,4
Förändring av långfristiga fordringar	13,7	-	11,2	-1,7	-1,7
Utdelning	-	-	-101,5	-88,8	-88,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-9,3	73,9	-75,7	38,6	131,9
Periodens kassaflöde	47,0	60,3	125,8	57,8	56,7
Likvida medel vid periodens ingång	139,8	1,8	61,0	4,3	4,3
Likvida medel vid periodens slut	186,8	62,1	186,8	62,1	61,0

Förändring i koncernens egna kapital	2010	2009	2010	2009	2009
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	1 758,9	1 400,3	1 483,7	1 537,9	1 537,9
Utdelning	-	-	-101,5	-88,8	-88,8
Periodens totalresultat	97,6	82,4	474,3	33,6	34,6
Vid periodens slut	1 856,5	1 482,7	1 856,5	1 482,7	1 483,7
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<i>1 856,5</i>	<i>1 482,7</i>	<i>1 856,5</i>	<i>1 482,7</i>	<i>1 483,7</i>
<i>Varav hänförligt till minoriteten</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>	<i>-</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>

Finansiella nyckeltal	2010	2009	2010	2009	2009
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	206,5	257,9	206,5	257,9	214,7
Eget kapital/aktie, SEK	36,6	29,2	36,6	29,2	29,2
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	44,6	35,3	44,6	35,3	36,1
Avkastning på eget kapital % *	21,6	22,9	37,9	3,0	2,3
Avkastning på totalt kapital % *	7,6	7,5	15,4	5,1	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	6,1	4,1	4,5	4,5
Soliditet %	34,1	30,7	34,1	30,7	29,6
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	41,7	37,1	41,7	37,1	36,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2010	2009	2010	2009	2009
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,2	7,4	6,2	7,2	7,1
Överskottsgrad %	68,2	69,8	62,2	66,4	64,3
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,0	91,7	88,8	91,4	91,3
Hyresvärde, kr/kvm *	1 036,4	933,0	956,8	959,6	954,4
Fastighetskostnader, kr/kvm *	254,7	246,6	312,5	283,2	298,7
Driftsöverskott, kr/kvm *	657,3	608,9	537,1	593,9	572,6

Fastighetsbeståndet per 2010-09-30										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt / kvm *	Fastighetskostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyresvärde MSEK
Stockholm	68	356,4	261,9	980,0	93,1	348,5	168,8	4 081,3	6,6%	294,7
Gävleborg	8	121,1	35,6	392,1	17,6	195,5	18,0	546,7	4,3%	50,1
Väst	7	20,4	10,7	699,9	5,8	378,5	4,9	104,6	6,1%	12,5
Summa	83	497,9	308,2	825,3	116,5	312,5	191,7	4 732,6	6,2%	357,3

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag		2010	2009	2010	2009	2009
Belopp i MSEK		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hyresintäkter		61,3	59,6	191,7	188,5	250,2
Fastighetskostnader						
Driftskostnader		-7,7	-6,7	-35,7	-28,7	-41,1
Reparation och underhåll		-4,5	-3,9	-12,7	-11,4	-18,5
Fastighetsskatt		-2,8	-2,0	-7,9	-5,9	-7,7
Tomträttsavgälder/arrenden		-0,6	-2,0	-5,7	-5,1	-5,8
Fastighetsadministration och marknadsföring		-3,9	-3,6	-13,4	-13,1	-17,4
Driftnetto		41,8	41,4	116,3	124,3	159,7
Central administration		-2,5	-2,4	-8,6	-8,4	-11,4
Resultat före finansiella poster		39,3	39,0	107,7	115,9	148,3
Finansiella poster						
Försäljning aktier och andelar		10,2	-3,7	35,0	-3,9	-3,4
Övriga finansiella poster		5,2	38,4	0,4	46,3	61,5
Resultat före skatt		54,7	73,7	143,1	158,3	206,4
Skatt		-9,2	0,0	-28,9	-20,9	-51,2
Periodens resultat		45,5	73,7	114,2	137,4	155,2
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		45,5	73,7	114,2	137,4	155,2
Moderbolagets balansräkning i sammandrag				2010-09-30	2009-09-30	2009-12-31
Belopp i MSEK						
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
Materiella anläggningstillgångar						
Fastigheter under uppförande / Pågående arbeten				523,9	506,5	-
Maskiner och inventarier				1,3	1,5	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar				525,2	508,0	1,3
Andelar i koncernföretag				1 818,3	1 807,5	1 836,0
Fordringar hos koncernföretag				2 942,7	2 846,2	2 991,1
Andra långfristiga fordringar				181,6	181,0	181,4
Övriga finansiella anläggningstillgångar				184,8	171,2	195,6
Summa finansiella anläggningstillgångar				5 127,4	5 005,9	5 204,1
Summa anläggningstillgångar				5 652,6	5 513,9	5 205,4
Kortfristiga fordringar						
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				14,7	48,0	74,3
Kortfristiga placeringar				22,0	20,1	21,4
Likvida medel				-	28,4	28,3
				172,0	49,9	51,4
Summa omsättningstillgångar				208,7	146,4	175,4
SUMMA TILLGÅNGAR				5 861,3	5 660,3	5 380,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER						
Aktiekapital och reserver						
Balanserad vinst				628,8	628,8	628,8
Summa eget kapital				913,0	1 013,7	900,3
Skulder till kreditinstitut						
Skulder till koncernföretag				634,1	2 243,0	2 413,1
Övriga långfristiga skulder				2 433,3	2 268,8	1 889,4
				4,7	3,7	6,1
Summa långfristiga skulder				3 072,1	4 515,5	4 308,6
Skulder till kreditinstitut						
Övriga kortfristiga skulder				1 734,9	7,5	12,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				90,3	61,0	94,3
				51,0	62,6	64,9
Summa kortfristiga skulder				1 876,2	131,1	171,9
Summa skulder				4 948,3	4 646,6	4 480,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER				5 861,3	5 660,3	5 380,8
Förändring i moderbolagets egna kapital		2010	2009	2010	2009	2009
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		867,5	940,0	900,3	965,1	965,1
Utdelning		-	-	-101,5	-88,8	-88,8
Lämnat koncernbidrag efter skatt		-	-	-	-	-131,2
Periodens totalresultat		45,5	73,7	114,2	137,4	155,2
Vid periodens slut		913,0	1 013,7	913,0	1 013,7	900,3

Redovisning av segment	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30	2010-09-30	2009-09-30
MSEK	261,9	260,0	35,6	34,4	10,7	11,8	308,2	306,2			308,2	306,2
Hysesintäkter	-93,1	-81,6	-17,6	-14,8	-5,8	-6,6	-116,5	-103,0			-116,5	-103,0
Fastighetskostnader												
Driftnetto	168,8	178,4	18,0	19,6	4,9	5,2	191,7	203,2			191,7	203,2
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	376,8	-35,7	12,8	-30,7	7,0	-3,9	396,6	-70,3			396,6	-70,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	11,9				1,3	3,6	13,2	3,6			13,2	3,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar							1,1	0,1	-9,1	38,1	-8,0	38,2
Bruttoresultat	557,5	142,7	30,8	-11,1	13,2	4,9	602,6	136,6	-9,1	38,1	593,5	174,7
Ofördelade poster												
Central administration									-10,8	-11,7	-10,8	-11,7
Andel i intresseföretags resultat							-	2,0			-	2,0
Finansiella intäkter							20,1	18,5			20,1	18,5
Finansiella kostnader							-40,5	-42,1	-8,9	-5,4	-49,4	-47,5
Skatt									-78,9	-102,4	-78,9	-102,4
Periodens totalresultat							582,2	115,0	-107,7	-81,4	474,5	33,6
Förvaltningsfastigheter	4 081,3	3 197,8	546,7	497,0	104,6	107,0	4 732,6	3 801,8			4 732,6	3 801,8
Fastigheter under uppförande		482,4		17,4			-	499,8			-	499,8
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											379,3	368,0
Maskiner och inventarier											1,6	2,0
Omsättningstillgångar											137,4	93,1
Likvida medel											186,6	62,1
Summa tillgångar	4 081,3	3 680,2	546,7	514,4	104,6	107,0	4 732,6	4 301,6			5 437,7	4 826,8
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 856,5	1 482,7
Långfristiga skulder											1 275,0	2 578,0
Uppskjuten skatteskuld											409,7	309,3
Kortfristiga skulder											1 896,5	456,8
Summa eget kapital och skulder											5 437,7	4 826,8
Periodens förvärv och investeringar	114,4	165,3	11,4	12,2		2,8	125,8	180,3			125,8	180,3
Periodens försäljningar	-210,5				-8,1	-1,1	-218,6	-1,1			-218,6	-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.

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.

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.

SOLIDITET JUSTERAD FÖR UPPSKJUTEN SKATT (%): Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt 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 UTESTÅENDE 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