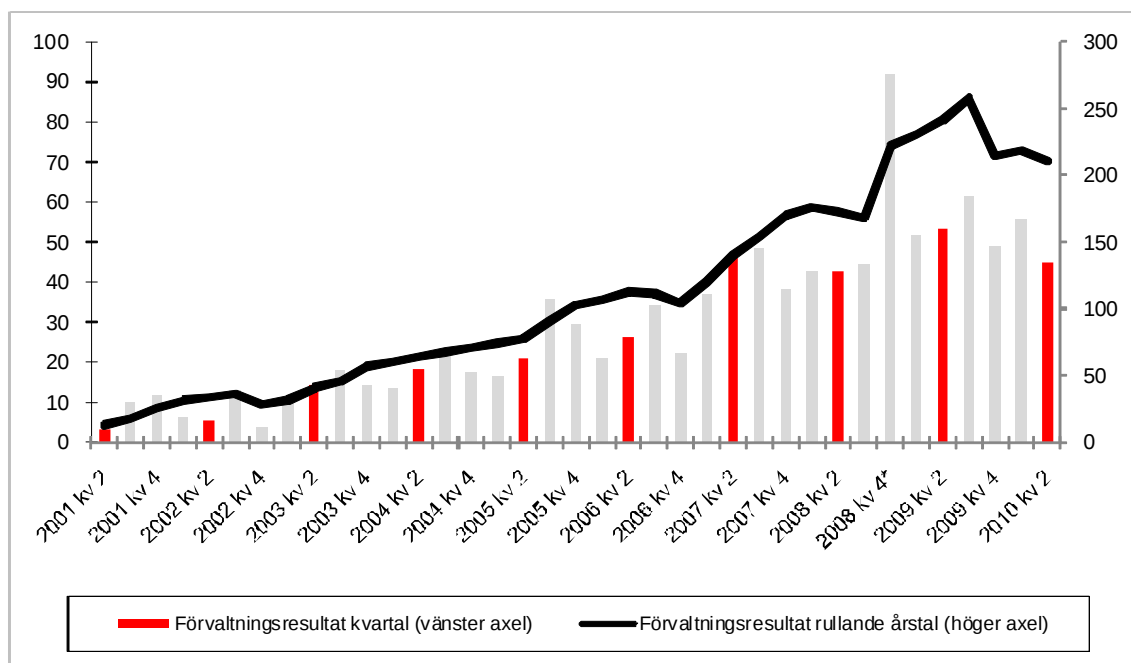




FastPartner

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2010

- Hyresintäkterna för perioden januari – juni 2010 ökade med 1% och uppgick till 209,1 (207,1) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade med 4,0% till 100,5 (104,7) MSEK, per aktie 1,98 (2,06) 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 4 845,1 (4 428,8) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 386,6 (-56,2) MSEK i orealiserade värdeförändringar, varav cirka 213 MSEK avser färdigställandet av projektet Krejaren på Östermalmstorg i Stockholm. Hela fastighetsbeståndet är värderat med stöd av externa värderingar av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt ökade med 425,5 MSEK till 376,7 (-48,8) MSEK, per aktie 7,42 (-0,96). 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 andra kvartalet 2010

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 44,9 (53,2) MSEK eller 0,88 (1,05) kr/aktie. Förvaltningsresultatet minskade till följd av att en hyresgaranti i fastigheten Riksby 1:13 löpt ut och ökade kostnader på grund av vinterns skador.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 386,9 (-39,4) MSEK, varav cirka 213 MSEK avser färdigställandet av projektet Krejaren på Östermalmstorg i Stockholm.

Finansiella poster uppgick till -25,7 (-11,1) MSEK. Resultatförsämringen om -14,6 förklaras främst av negativ värdeförändring på FastPartners innehav i LinkMed

Periodens resultat efter skatt ökade till 317,8 (-86,4) MSEK. Resultatförbättringen om 404,2 MSEK förklaras främst av positiva värdeförändringar avseende fastigheter och lägre uppskjuten skatt. Detta är det bästa resultat FastPartner någonsin rapporterat för motsvarande period.

Intäkter, kostnader och resultat – för sexmånadersperioden januari - juni 2010

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 100,5 (104,7) MSEK eller 1,98 (2,06) 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 386,6 (-56,2) MSEK, varav cirka 213 MSEK avser färdigställandet av projektet Krejaren på Östermalmstorg i Stockholm

Finansiella poster uppgick till -31,2 (-16,9) MSEK. Resultatförsämringen om -14,3 förklaras främst av negativ värdeförändring på FastPartners innehav i LinkMed

Periodens resultat efter skatt ökade till 376,7 (-48,8) MSEK. Resultatförbättringen om 425,5 MSEK förklaras främst av positiva värdeförändringar avseende fastigheter och lägre uppskjuten skatt. Detta är det bästa resultat FastPartner någonsin rapporterat för motsvarande period.

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2010 kvartal 2	2010 kvartal 1	2009 kvartal 4	2009 kvartal 3	2009 kvartal 2
Hysesintäkter mm	99,8	109,3	104,7	99,1	102,7
Fastighetskostnader	- 40,0	- 45,0	- 43,7	- 29,9	- 35,2
Driftnetto	59,8	64,3	61,0	69,2	67,5
Överskottsgrad %	59,9	58,8	58,3	69,8	65,7
Central administration	- 4,3	- 3,8	- 4,4	- 3,8	- 3,4
Finansiella poster	- 10,6	- 4,9	- 5,8	- 4,2	- 11,9
Andel i intresseföretags resultat*	0,0	0,0	- 2,0	0,0	1,0
Förvaltningsresultat	44,9	55,6	48,8	61,2	53,2
Värdeförändringar fastigheter	386,9	- 0,3	- 16,8	- 14,1	- 39,4
Resultat efter finansiella poster	431,8	55,3	32,0	47,1	13,8

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

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 209,1 (207,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period förra året på 2,0 MSEK eller 1,0%. Ökningen beror framför allt på att hyresintäkter under innevarande period inkluderar hyror från fyra nya fastigheter samt exkluderar hyror från en såld fastighet 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.

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 30 juni 2010 till 89,1 (91,3)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till sammanlagt -85,0 (-73,1) MSEK. Detta ger en kostnadsökning om 11,9 MSEK, i jämförbart bestånd 8,3 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.

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 386,6 (-56,2) MSEK. Den största ökningen står fastigheterna Krejaren 2 och Krejaren 4 på Östermalmstorg i Stockholm för. Krejaren 2 är nu fullt uthyrd och FastPartner har tecknat försäljningsavtal för samtliga lägenheter i Krejaren 4 vilket har påverkat värdeförändringen med cirka 213 MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var 6,4%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -31,2 (-16,9) 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 14,2 (12,9) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 7,7 (7,1) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till -30,4 (-35,9) 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 -15,0 (6,1) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -0,1 (-0,6) 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 -16,8 (6,7) MSEK av vilka värdeförändringen av innehavet i LinkMed utgör -17,1 (5,8) MSEK.

Per den 30 juni 2010 redovisas investeringen i LinkMed till 83,9 (101,0) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 138,1 (155,0) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -95,7 (-107,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -16,9 MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -78,8 MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 80,4 (96,5) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgår till 143,7 (146,5) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 78,8 (-2,5) MSEK. Förbättringen om 81,3 MSEK förklaras främst av försäljningar av fastigheter och kortfristiga placeringar.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 85 (84) fastigheter, varav 69 finns i Stockholm. I region Gävleborg äger FastPartner åtta fastigheter och i region Väst åtta fastigheter. FastPartner äger dessutom nio fastigheter till 50 % i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 498 614 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 355 088 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 5 800 kvadratmeter.

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 andra kvartalet har inga förvärv eller avyttringar gjorts.

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 30 juni 2010 uppgick fastigheter under uppförande till 870,3 (613,1) MSEK, och tillsammans med övriga pågående projekt i koncernen, till 959,8 (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 uppgick under perioden till 96,8 (98,0) MSEK. Av detta utgör cirka 85 MSEK byggnationen av fastigheterna Krejaren 2 och Krejaren 4, vid Östermalmstorg i Stockholm och cirka 6,8 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 första kvartalet Åhléns flyttat in och varuhuset öppnade i mars. Under andra kvartalet har Swedbank och Segulah flyttat in i sina nya kontorslokaler. Fastigheten börjar nu successivt att färdigställas, både utvändigt och invändigt. Under andra halvåret kommer Swedbank och Regus att flytta in i resterande 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 med avsikt att upplåta som bostadsrätt. Under kvartal 3 kommer Krejaren 4 att säljas till en nybildad bostadsrättsförening.

Fastigheten Krejaren 2 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 per 2010-06-30 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med stöd av externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens 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 värderingsföretagen 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 6,4% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet 5,9%, för region Gävleborg är det 7,4% och för region Väst är det 7,2%.

Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2010 till 4 845,1 (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 386,6 (-56,2) 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	96,8
– Försäljningar	-67,1
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	386,6
Bokfört värde per 100630 inkl fastigheter under uppförande	4 845,1

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 758,9 (1 483,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 376,7 MSEK till följd av starkt resultat för första halvåret 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 juni 2010 till 3 036,5 (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 30 juni 2010 är denna finansiering utnyttjad till ett belopp om 450,0 (362,5) MSEK. Denna finansiering löper ut under hösten 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 3 560,4 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 468,4 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2010.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut på 3 036,5 (2 997,0) MSEK var per 30 juni 2010 1,7 (2,1) %.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 juni 2010.

Lånestruktur per 2010-06-30

	Låneavtal (MSEK)	Varav utnyttjat per 30 juni 2010 (MSEK)	Outnyttjat låneavtal per 30 juni 2010 (MSEK)	Låneavtalets löptid
	450,0	450,0	0,0	2010
	1 846,3	1 747,7	98,6	2011
	1 264,1	838,8	425,3	2012
Totalt	3 560,4	3 036,5	523,9	

Konjunkturen uppvisar en viss stabilisering vilket innebär att Riksbanken förmodligen kommer att göra ytterligare 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 32,3 (29,6)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid periodens slut till 40,2 (36,6) %. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 169,6 (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 50 punkter, medan marknaden prisat in en höjning om 25 punkter i två 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 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.

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 per den 30 juni 29 (31) anställda, varav 11 (11) kvinnor. Av samtliga anställda är 29 (30) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter periodens utgång

Ahlsell har tecknat ett femårigt hyresavtal om 1 857 kvadratmeter i fastigheten Märsta 19:2 i Märsta Industriby.

Selga har tecknat ett femårigt hyresavtal om 978 kvadratmeter i fastigheten Näringen 10:4 i Gävle.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 130,4 (128,9) MSEK och resultatet före skatt till 88,4 (84,6) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 30 juni 2010 uppgick likvida medel till 127,6 (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 juni 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 24 augusti 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 24 augusti 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

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

Kalendarium

Delårsrapport per 30 september 2010	21 oktober 2010
Bokslutskommuniké 2010	25 februari 2011
Årsredovisning 2010	mars 2011
Delårsrapport per 31 mars 2011	28 april 2011
Årsstämma 2011	28 april 2011

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag					
Belopp i MSEK	2010 1/4 - 30/6	2009 1/4 - 30/6	2010 1/1 - 30/6	2009 1/1 - 30/6	2009 1/1 - 31/12
Hyresintäkter	99,8	102,7	209,1	207,1	410,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-15,7	-14,3	-44,4	-36,6	-69,6
Reparation och underhåll	-10,1	-9,5	-14,6	-13,9	-33,8
Fastighetsskatt	-3,5	-2,9	-7,1	-5,9	-11,8
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,1	-3,5	-8,3	-6,8	-12,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,6	-5,0	-10,6	-9,9	-18,6
Driftnetto	59,8	67,5	124,1	134,0	264,2
Central administration	-4,3	-3,4	-8,1	-7,9	-16,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	386,9	-39,4	386,6	-56,2	-87,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	1,0	3,6	3,6
Andel i intresseföretags resultat	0,0	1,0	0,0	2,0	0,0
Resultat före finansiella poster	442,4	25,7	503,6	75,5	164,6
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	10,2	8,4	14,2	12,9	23,3
Finansiella kostnader	-18,2	-17,9	-30,4	-35,9	-61,0
Värdeförändring finansiella instrument	-17,7	-1,6	-15,0	6,1	48,5
Resultat före skatt	416,7	14,6	472,4	58,6	175,4
Skatt	-98,9	-101,0	-95,7	-107,4	-140,8
Periodens resultat	317,8	-86,4	376,7	-48,8	34,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	317,8	-86,4	376,7	-48,8	34,6
Moderbolagets andel av periodens / årets resultat	317,8	-86,4	376,7	-48,8	34,6
Minoritetens andel av periodens / årets resultat	-	-	-	-	0,0
Resultat/aktie kr	6,26	-1,70	7,42	-0,96	0,68
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	6,26	-1,70	7,42	-0,96	0,68
varav hänförligt till minoriteten	-	-	-	-	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			2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
Belopp i MSEK					
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter			3 974,8	3 779,9	3 815,7
Fastigheter under uppförande			870,3	456,6	613,1
Maskiner och inventarier			1,7	2,1	1,8
Summa materiella anläggningstillgångar			4 846,8	4 238,6	4 430,6
Summa finansiella anläggningstillgångar			376,3	340,9	390,6
Summa anläggningstillgångar			5 223,1	4 579,5	4 821,2
Kortfristiga fordringar					
Kortfristiga placeringar			74,5	91,0	93,6
Likvida medel			0,0	23,8	28,3
			139,8	1,8	61,0
Summa omsättningstillgångar			214,3	116,6	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR			5 437,4	4 696,1	5 004,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital och reserver					
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat			631,8	631,8	631,8
			1 127,1	768,5	851,9
Summa eget kapital			1 758,9	1 400,3	1 483,7
Uppskjuten skatteskuld					
Skulder till kreditinstitut			426,1	322,9	347,3
Övriga långfristiga skulder			2 568,1	2 485,3	2 598,8
			3,5	3,3	5,4
Summa långfristiga skulder			2 997,7	2 811,5	2 951,5
Skulder till kreditinstitut					
Övriga kortfristiga skulder			468,4	344,5	398,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			133,6	59,8	102,2
			78,8	80,0	68,5
Summa kortfristiga skulder			680,8	484,3	568,9
Summa skulder			3 678,5	3 295,8	3 520,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			5 437,4	4 696,1	5 004,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2010	2009	2010	2009	2009
Belopp i MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>					
Resultat före skatt	416,7	14,6	472,4	58,6	175,4
Justeringsposter	-379,0	38,8	-373,1	43,4	40,0
Betald/erhållen skatt	-10,3	0,7	-18,9	-5,5	-4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	27,4	54,1	80,4	96,5	211,0
Förändringar i rörelsekapital	32,9	-25,6	63,3	50,0	64,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60,3	28,5	143,7	146,5	275,5
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i fastigheter	-48,6	-35,6	-96,8	-101,2	-324,4
Försäljning av fastigheter	-	-	68,1	4,7	4,7
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-19,7	-	-19,9	-35,1
Försäljning av kortfrista placeringar	-	-	30,2	-	-
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	2,2	-	2,7	4,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48,6	-53,1	1,5	-113,7	-350,7
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande och lösen av lån	30,7	71,5	37,6	55,2	222,4
Förändring av långfristiga fordringar	1,1	-0,9	-2,5	-1,7	-1,7
Utdelning	-101,5	-88,8	-101,5	-88,8	-88,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-69,7	-18,2	-66,4	-35,3	131,9
Periodens kassaflöde	-58,0	-42,8	78,8	-2,5	56,7
Likvida medel vid periodens ingång	197,8	44,6	61,0	4,3	4,3
Likvida medel vid periodens slut	139,8	1,8	139,8	1,8	61,0

Förändring i koncernens egna kapital	2010	2009	2010	2009	2009
Belopp i MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 542,6	1 575,5	1 483,7	1 537,9	1 537,9
Utdelning	-101,5	-88,8	-101,5	-88,8	-88,8
Periodens totalresultat	317,8	-86,4	376,7	-48,8	34,6
Vid periodens slut	1 758,9	1 400,3	1 758,9	1 400,3	1 483,7
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 758,9	1 400,3	1 758,9	1 400,3	1 483,7
Varav hänförligt till minoriteten	-	-	-	-	0,0

Finansiella nyckeltal	2010	2009	2010	2009	2009
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	210,5	241,0	210,5	241,0	214,7
Eget kapital/aktie, SEK	34,6	27,6	34,6	27,6	29,2
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	43,0	33,9	43,0	33,9	36,1
Avkastning på eget kapital % *	77,0	-23,2	46,5	-6,6	2,3
Avkastning på totalt kapital % *	33,3	2,8	19,3	4,0	4,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	4,1	4,3	4,0	4,5
Soliditet %	32,3	29,8	32,3	29,8	29,6
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	40,2	36,7	40,2	36,7	36,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2010	2009	2010	2009	2009
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,3	7,1	6,3	6,3	7,1
Överskottsgrad %	59,9	65,7	59,3	64,7	64,3
Ekonomisk uthyrningsgrad %	87,0	91,3	89,1	91,3	91,3
Hyresvärde, kr/kvm *	861,6	973,1	915,8	980,5	954,4
Fastighetskostnader, kr/kvm *	320,9	291,5	341,0	313,9	298,7
Driftsöverskott, kr/kvm *	428,7	569,9	475,0	581,3	572,6

Fastighetsbeståndet per 2010-06-30										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyresvärde MSEK
Stockholm	69	355,1	177,8	1 001,6	67,5	380,6	110,3	4 184,1	6,7%	186,8
Gävleborg	8	121,1	24,1	397,3	13,1	216,0	11,0	549,9	4,1%	33,0
Väst	8	22,4	7,2	648,1	4,4	389,0	2,8	111,1	5,3%	8,5
Summa	85	498,6	209,1	838,9	85,0	341,0	124,1	4 845,1	6,3%	228,3

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag	2010-06-30	2009-06-30	2009-12-31
Belopp i MSEK			

Anläggningstillä

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter under uppförande / Pågående arbeten

Summa materiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

Andra långfristiga fordringar

Ovriga finansiella anläggningss

Summa anläggningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Summa omsättningsstillgångar

SOMMA TILGANGAR

Aktiekapital och reserver

Balanserad vinst

3-4

Skulder till koncernföretag

Summa långfristiga skulder

Chuddeyallu Jagadigatit

Ovriga kortfristiga skulder

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET K

Förändring i moderbolagets egna kapita

Belopp i MSEK

Utdelninga

Periodens totalresultat

via periodens slut

11

Redovisning av segment	Stockholm		Gävleborg		Väst		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30	2010-06-30	2009-06-30
MSEK	177,8	176,8	24,1	22,5	7,2	7,8	209,1	207,1			209,1	207,1
Hyresintäkter	-67,5	-58,0	-13,1	-10,1	-4,4	-5,0	-85,0	-73,1			-85,0	-73,1
Fastighetskostnader												
Driftnetto	110,3	118,8	11,0	12,4	2,8	2,8	124,1	134,0			124,1	134,0
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	363,1	-34,3	18,1	-19,1	5,4	-2,8	386,6	-56,2			386,6	-56,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	1,0					3,6	1,0	3,6			1,0	3,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar							-0,1	-0,6	-14,9	6,7	-15,0	6,1
Bruttoresultat	474,4	84,5	29,1	-6,7	8,2	3,6	511,6	80,8	-14,9	6,7	496,7	87,5
Ofördelade poster												
Central administration									-8,1	-7,9	-8,1	-7,9
Andel i intresseföretags resultat							0,0	2,0			0,0	2,0
Finansiella intäkter							14,2	12,9			14,2	12,9
Finansiella kostnader							-24,2	-32,6	-6,2	-3,3	-30,4	-35,9
Skatt									-95,7	-107,4	-95,7	-107,4
Periodens totalresultat							501,6	63,1	-124,9	-111,9	376,7	-48,8
Förvaltningsfastigheter	3 176,2	3 163,8	525,6	507,9	111,1	108,2	3 812,9	3 779,9			3 974,8	3 779,9
Fastigheter under uppförande	870,3	445,0		11,6			870,3	456,6			870,3	456,6
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											376,3	340,9
Maskiner och inventarier											1,7	2,1
Omsättningstillgångar											74,5	114,8
Likvida medel											139,8	1,8
Summa tillgångar	4 046,5	3 608,8	525,6	519,5	111,1	108,2	4 683,2	4 236,5			5 437,4	4 696,1
Ofördelade poster												
Eget kapital											1 758,9	1 400,3
Långfristiga skulder											2 571,6	2 488,6
Avsättningar											426,1	322,9
Kortfristiga skulder											680,8	484,3
Summa eget kapital och skulder											5 437,4	4 696,1
Periodens förvärv och investeringar	87,8	92,4	9,0	2,8	-	2,8	96,8	98,0			96,8	98,0
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.

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