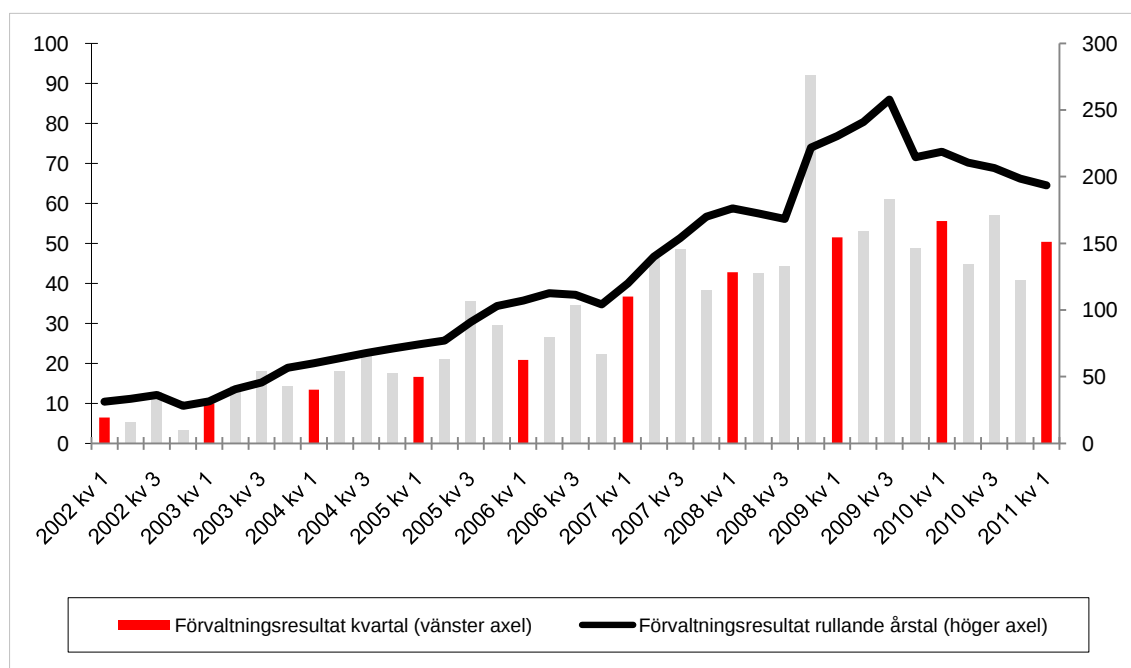




FastPartner

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2011

- Hyresintäkterna för perioden januari – mars 2011 ökade med 7,0% och uppgick till 116,9 (109,3) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 50,4 (55,6) MSEK, per aktie 0,99 (1,10) kr. Det lägre förvaltningsresultatet förklaras främst av ökade räntekostnader.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 5 118,3 (5 099,4) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 1,5 (-0,3) MSEK i orealiserade värdeförändringar. Hela fastighetsbeståndet är värderat med stöd av externa värderingar av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick för perioden till 30,3 (58,9) MSEK, per aktie 0,60 (1,16) kr. Försämringen jämfört med samma period föregående år förklaras av värdeförändring i LinkMed med -14,0 MSEK och ökning av skatt med 9,2 MSEK.
- FastPartner har som mål att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av år 2012. Detta kommer att ske genom förvärv och utveckling av egna fastigheter och byggrätter med en sammantagen investeringsvolym om cirka 1 500 MSEK.



* 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 2011

Resultat

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för första kvartalet till 50,4 (55,6) MSEK eller 0,99 (1,10) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har minskat främst till följd av ökade räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1,5 (-0,3) MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 30,3 (58,9) MSEK. Resultatförsämringen beror främst på ökade finansiella kostnader samt negativ värdeförändring avseende FastPartners innehav i LinkMed.

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2011 kvartal 1	2010 kvartal 4	2010 kvartal 3	2010 kvartal 2	2010 kvartal 1
Hysesintäkter mm	116,9	105,9	99,1	99,8	109,3
Fastighetskostnader	- 46,4	- 50,9	- 31,5	- 40,0	- 45,0
Driftnetto	70,5	55,0	67,6	59,8	64,3
Överskottsgrad %	60,3	51,9	68,2	59,9	58,8
Central administration	- 4,1	- 3,7	- 2,9	- 4,3	- 3,8
Finansiella poster	-16,0	- 15,4	- 7,5	- 10,6	- 4,9
Andel i intresseföretags resultat*	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningsresultat	50,4	40,9	57,2	44,9	55,6
Värdeförändringar fastigheter	1,5	58,3	22,2	386,9	- 0,3
Resultat efter finansiella poster	51,9	99,2	79,4	431,8	55,3

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

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 116,9 (109,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år på 7,6 MSEK, 7,0%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande period inkluderar hyror från fyra nya fastigheter jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 1,3 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2011 till 89,5 (89,1)%.

Fastighetskostnader

Drift-, reparations- och underhållskostnaderna uppgick till sammanlagt -46,4 (-45,0) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 1,4 MSEK jämfört med samma period föregående år. Med tanke på att FastPartner har en uthyrningsbar yta som är ungefär 27 000 kvm större jämfört med samma period föregående år får denna kostnadsökning betraktas som marginell. I jämförbart bestånd är fastighetskostnaderna oförändrade.

Värdering av fastigheter

Fastighetsmarknaden har stabiliserats vilket medfört att omvärdering av fastighetsportföljen är marginell för perioden, 1,5 (-0,3) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,5% (6,5).

Finansnetto

Årets finansiella poster uppgick till -31,6 (-5,5) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella investeringar.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 6,8 (4,0) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 3,0 (3,5) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till -27,5 (-12,2) 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 -10,9 (2,7) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 2,2 (-0,1) MSEK och realiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om -13,1 (0,9) MSEK. Det sistnämnda är till sin helhet hänförbart till innehavet i LinkMed.

Per den 31 mars 2011 redovisas investeringen i LinkMed till 61,5 (74,6) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 115,8 (128,9) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Under perioden har FastPartner investerat 2 MSEK i bolaget Fast Real AB, där FastPartner äger 50% av aktierna. Innehavet redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fast Real AB:s målsättning är att arbeta med fastigheter som har utvecklingspotential och där det finns möjlighet till värdeutveckling. Det kan innebära projekt avseende kommersiella fastigheter med utvecklingsmöjligheter eller konvertering från kommersiell fastighet till bostäder.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -6,0 (3,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -5,0 (-6,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -1,0 (9,8) MSEK främst till följd av realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 46,7 (53,0) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 49,4 (83,4). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 22,9 (136,8) MSEK. Minskningen om 113,9 förklaras främst av att FastPartner föregående år avyttrat fastigheter för 68 MSEK samt del av innehavet i kortfristiga placeringar för 30 MSEK.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 85 (85) fastigheter, varav 77 finns i region Stockholm och åtta i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån geografiska områden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Region Väst ingår fr o m 1 januari 2011 i region Stockholm 2.

FastPartner äger dessutom nio fastigheter till 50 % i Gävleborg tillsammans med det danska bolaget Property Group A/S.

Den totala uthyrningsbara arean är 523 421 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 402 318 kvadratmeter och Gävleborg med 121 103 kvadratmeter. Till detta ska läggas de delägda fastigheterna vilka har en uthyrningsbar yta om 70 439 kvadratmeter i Gävleborg.

Det totala fastighetsbeståndet består till 63% av produktion och lager, 23% av kontor, 8% av butiker, 2% av bostäder och hotell samt 4% övrigt.

Fastigheten Krejaren 2 är klassificerad som en förvaltningsfastighet sedan kvartal 3 2010. Från första kvartalet 2011 löper samtliga hyreskontrakt med full effekt. Fastigheten är certifierad enligt Green Building, vilket innebär en miljövänlig byggnad med låg energiförbrukning. Energiförbrukningen är minst 25% lägre än de svenska kraven.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet har FastPartner varken förvärvat eller avyttrat några fastigheter.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 31 mars 2011 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 52,4 (35,0) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 17,4 (48,2) MSEK.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2011-03-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med stöd av externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2011 till 5 118,3 (5 099,4) MSEK

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 cirka 6,5% (6,5) på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,4%, för region Gävleborg är det cirka 7,1%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 1,5 (-0,3) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande MSEK	5 099,4
+ Förvärv av nya fastigheter	0,0
+ Investeringar	17,4
– Försäljningar	0,0
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1,5
Bokfört värde per 110331 inkl fastigheter under uppförande	5 118,3

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 920,8 (1 890,5) MSEK. Ökningen utgörs av periodens resultat om 30,3 MSEK.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 31 mars 2011 till 2 975,4 (2 983,1) MSEK.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) på 2 975,4 (2 983,1) MSEK var per 31 mars 2011 3,0 (1,7) %.

FastPartner emitterade i oktober 2010 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.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 3 816,0 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 727,9 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2011.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2011.

Lånestruktur per 2011-03-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 825,4	1 715,0	110,4	2011
	1 690,6	1 260,4	430,2	2012
	300,0*	300,0	0,0	2015
Totalt	3 816,0	3 275,4	540,6	

* Obligationslån

Konjunkturen uppvisar en ytterligare stabilisering vilket innebar att Riksbanken under det första kvartalet gjorde en uppjustering av styrräntan med 25 punkter, samt med ytterligare 25 punkter under april till 1,75%. FastPartner har i viss omfattning justerat räntebindningstiden uppåt genom att gå från STIBOR 30 dagar till STIBOR 90 dagar, samt under fjärde kvartalet 2010 emitterat ett femårigt obligationslån till fast ränta för att balansera finansieringsportföljen.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 32,8 (32,3)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid periodens slut till 40,6 (40,1) %. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 328,2 (308,4) MSEK.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2010.

Reporäntan har under februari och april 2011 höjts med ytterligare 25 punkter vid vardera tillfället till 1,75%. Samtidigt har Riksbanken indikerat en något brantare räntebana än tidigare där man nu räknar med ytterligare tre höjningar om 25 punkter vilket skulle ge en styrränta om 2,5% i slutet av 2011, för att sedan följas av ytterligare höjningar under 2012 till en nivå runt 3,75% i början av 2013.

Det är FastPartners bedömning att reporäntehöjningar i denna konjunkturuppgång får mycket större åtstramningseffekter än tidigare dels på grund av hushållens bostads- och konsumtionskrediter i volym är betydligt större än tidigare och till övervägande del med korta räntebindningstider, dels på grund av att ränteskillnaden mot Fed Fund rate och ECB:s styrränta blir så stor att kronan förstärks på ett sätt som ger problem för svensk exportindustri. Detta ger avkylningseffekter för både hushåll och industri betydligt snabbare än vad Riksbanken räknat med samtidigt som inflationstrycket minskar genom den starka kronan, vilket innebär att räntebanan kommer att bryta av nedåt tidigare än beräknat varför FastPartner har beslutat att till övervägande del fortsätta att arbeta med korta räntebindningstider för 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. Inga andra affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under året.

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 mars 29 (29) anställda, varav 10 (10) kvinnor. Av samtliga anställda är 29 (29) personer anställda i moderföretaget.

Händelser efter periodens utgång

Inget att rapportera.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 66,2 (69,2) MSEK och resultatet före skatt till 13,1 (68,6) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 31 mars 2011 uppgick likvida medel till 276,4 (253,5) 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 2011 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 "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 28 april 2011

*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 28 april 2011 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 revisorer.

Kalendarium

Delårsrapport per 30 juni 2011

23 augusti 2011

Delårsrapport per 30 september 2011

27 oktober 2011

Bokslutskommuniké 2011

februari 2012

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2011	2010	2010
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	116,9	109,3	414,1
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-27,0	-28,7	-81,8
Reparation och underhåll	-6,2	-4,5	-33,7
Fastighetsskatt	-3,9	-3,6	-15,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,0	-3,2	-15,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,3	-5,0	-21,4
Driftnetto	70,5	64,3	246,7
Central administration	-4,1	-3,8	-14,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1,5	-0,3	449,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	1,0	18,6
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,0	5,0
Resultat före finansiella poster	67,9	61,2	705,1
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6,8	4,0	26,9
Finansiella kostnader	-27,5	-12,2	-73,9
Värdeförändring finansiella instrument	-10,9	2,7	-20,6
Resultat före skatt	36,3	55,7	637,5
Skatt	-6,0	3,2	-129,2
Periodens resultat	30,3	58,9	508,3
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	30,3	58,9	508,3
Moderbolagets andel av periodens / årets resultat	30,3	58,9	508,3
Minoritetens andel av periodens / årets resultat	-	0,0	-
Resultat/aktie kr	0,60	1,16	10,01
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	0,60	1,16	10,01
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
Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.			
Koncernens balansräkning i sammandrag	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 118,3	3 801,0	5 099,4
Fastigheter under uppförande	0,0	608,6	-
Maskiner och inventarier	1,4	1,7	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	5 119,7	4 411,3	5 100,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	360,6	395,0	369,5
Summa anläggningstillgångar	5 480,3	4 806,3	5 470,4
Kortfristiga fordringar	92,7	92,3	117,9
Kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0
Likvida medel	284,7	197,8	261,8
Summa omsättningstillgångar	377,4	290,1	379,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 857,7	5 096,4	5 850,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 289,0	910,8	1 258,7
Summa eget kapital	1 920,8	1 542,6	1 890,5
Uppskjuten skatteskuld	458,5	337,5	457,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 547,5	2 574,3	1 550,7
Övriga långfristiga skulder	3,2	3,3	3,5
Summa långfristiga skulder	2 009,2	2 915,1	2 011,7
Skulder till kreditinstitut	1 727,9	431,7	1 732,4
Övriga kortfristiga skulder	114,2	131,9	129,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85,6	75,1	85,6
Summa kortfristiga skulder	1 927,7	638,7	1 947,9
Summa skulder	3 936,9	3 553,8	3 959,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 857,7	5 096,4	5 850,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2011	2010	2010
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före skatt	36,3	55,7	637,5
Justeringsposter	12,8	5,9	-445,2
Betald/erhållen skatt	-2,4	-8,6	3,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46,7	53,0	195,4
Förändringar i rörelsekapital	2,7	30,4	33,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	49,4	83,4	228,7
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	-17,4	-48,2	-426,0
Försäljning av fastigheter	-	68,1	184,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-2,0	-	-0,2
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	30,2	30,2
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19,4	50,1	-212,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande och lösen av lån	-8,0	6,9	284,2
Förändring av långfristiga fordringar	0,9	-3,6	1,4
Utdelning	-	-	-101,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7,1	3,3	184,1
Periodens kassaflöde	22,9	136,8	200,8
Likvida medel vid periodens ingång	261,8	61,0	61,0
Likvida medel vid periodens slut	284,7	197,8	261,8

Förändring i koncernens egna kapital	2011	2010	2010
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 890,5	1 483,7	1 483,7
Utdelning	-	-	-101,5
Periodens totalresultat	30,3	58,9	508,3
Vid periodens slut	1 920,8	1 542,6	1 890,5
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 920,8	1 542,6	1 890,5
Varav hänförligt till minoriteten	-	-	-

Finansiella nyckeltal	2011	2010	2010
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	193,4	218,8	198,6
Eget kapital/aktie, SEK	37,8	30,4	37,2
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	46,9	37,0	46,2
Avkastning på eget kapital % *	6,4	15,6	30,1
Avkastning på totalt kapital % *	4,4	5,4	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	5,3	3,8
Soliditet %	32,8	30,3	32,3
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	40,6	36,9	40,1

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2011	2010	2010
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,0	6,6	5,7
Överskottsgrad %	60,3	58,8	59,6
Ekonomisk uthyrningsgrad %	89,5	91,2	89,1
Hyresvärde, kr/kvm *	1 031,7	973,2	920,5
Fastighetskostnader, kr/kvm *	354,6	362,5	319,8
Driftsöverskott, kr/kvm *	568,8	525,1	500,4

Fastighetsbeståndet per 2011-03-31										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyresvärde MSEK
Stockholm 1	20	130,2	36,8	1 131,1	14,3	438,0	22,5	1 883,8	5,6%	43,7
Stockholm 2	33	210,3	50,3	957,6	16,9	321,2	33,4	2 110,2	6,5%	54,4
Stockholm 3	24	61,8	17,4	1 127,7	8,4	544,1	9,0	583,1	6,5%	18,6
Gävleborg	8	121,1	12,4	408,1	6,8	226,2	5,6	541,2	4,1%	18,3
Summa	85	523,4	116,9	893,6	46,4	354,5	70,5	5 118,3	6,0%	135,0

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2011	2010	2010
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	66,2	69,2	229,6
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-17,3	-17,5	-49,1
Reparation och underhåll	-4,1	-3,5	-20,1
Fastighetsskatt	-2,3	-2,5	-9,0
Tomträttsavgifter/arrenden	-1,4	-1,4	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,4	-4,4	-18,3
Driftnetto	36,7	39,9	127,5
Central administration	-3,2	-2,8	-11,8
Resultat före finansiella poster	33,5	37,1	115,7
<i>Finansiella poster</i>			
Försäljning aktier och andelar	0,0	24,8	35,0
Övriga finansiella poster	-20,4	6,7	-9,7
Resultat före skatt	13,1	68,6	141,0
Skatt	-6,9	-10,8	-37,5
Periodens resultat	6,2	57,8	103,5
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	6,2	57,8	103,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag	2011-03-31	2010-03-31	2010-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter under uppförande / Pågående arbeten	52,5	523,2	-
Maskiner och inventarier	1,1	1,3	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	53,6	524,5	1,2
Andelar i koncernföretag	1 966,7	1 818,3	1 966,7
Fordringar hos koncernföretag	3 029,1	2 942,4	3 030,7
Andra långfristiga fordringar	183,3	185,2	182,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	158,5	196,4	169,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 337,6	5 142,3	5 349,3
Summa anläggningstillgångar	5 391,2	5 666,8	5 350,5
Kortfristiga fordringar	22,7	64,5	25,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34,7	21,4	31,4
Kortfristiga placeringar	0,0	0,0	0,0
Likvida medel	276,4	186,9	253,5
Summa omsättningstillgångar	333,8	272,8	310,0
SUMMA TILLGÅNGAR	5 725,0	5 939,6	5 660,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst	214,8	329,3	208,6
Summa eget kapital	843,6	958,1	837,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	913,3	2 379,9	914,8
Skulder till koncernföretag	2 081,4	2 408,2	1 978,9
Övriga långfristiga skulder	5,1	5,7	5,7
Summa långfristiga skulder	2 999,8	4 793,8	2 899,4
Skulder till kreditinstitut	1 721,1	12,7	1 725,6
Övriga kortfristiga skulder	105,9	118,8	115,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54,6	56,2	82,4
Summa kortfristiga skulder	1 881,6	187,7	1 923,7
Summa skulder	4 881,4	4 981,5	4 823,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 725,0	5 939,6	5 660,5

Förändring i moderbolagets egna kapital	2011	2010	2010
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	837,4	900,3	900,3
Utdelning	-	-	-101,5
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-	-	-64,9
Periodens totalresultat	6,2	57,8	103,5
Vid periodens slut	843,6	958,1	837,4

Redovisning av segment	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31	2011-03-31	2010-03-31
MSEK														
Hyresintäkter	36,8	31,5	50,3	50,4	17,4	15,6	12,4	11,8	116,9	109,3			116,9	109,3
Fastighetskostnader	-14,3	-13,8	-16,9	-16,2	-8,4	-7,2	-6,8	-7,8	-46,4	-45,0			-46,4	-45,0
Driftnetto	22,5	17,7	33,4	34,2	9,0	8,4	5,6	4,0	70,5	64,3			70,5	64,3
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-4,1	6,7	4,9	-7,9	1,7	4,0	-1,0	-3,1	1,5	-0,3			1,5	-0,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0			0,0	1,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									2,2	-0,1	-13,1	2,8	-10,9	2,7
Bruttoresultat	18,4	24,4	38,3	27,3	10,7	12,4	4,6	0,9	74,2	64,9	-13,1	2,8	61,1	67,7
Ofördelade poster														
Central administration											-4,1	-3,8	-4,1	-3,8
Andel i intresseföretags resultat									0,0	0,0			0,0	0,0
Finansiella intäkter									6,8	4,0			6,8	4,0
Finansiella kostnader									-25,0	-8,9	-2,5	-3,3	-27,5	-12,2
Skatt											-3,7	3,2	-6,0	3,2
Periodens totalresultat									56,0	60,0	-23,4	-1,1	30,8	58,9
Förvaltningsfastigheter	1 883,8	1 008,4	2 110,2	1 771,6	583,1	495,0	541,2	526,0	5 118,3	3 801,0			5 118,3	3 801,0
Fastigheter under uppförande	0,0	608,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	608,6			0,0	608,6
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													360,6	395,0
Maskiner och inventarier													1,4	1,7
Omsättningstillgångar													92,7	92,3
Likvida medel													284,7	197,8
Summa tillgångar	1 883,8	1 617,0	2 110,2	1 771,6	583,1	495,0	541,2	526,0	5 118,3	4 409,6			5 857,7	5 096,4
Ofördelade poster														
Eget kapital													1 920,8	1 542,6
Långfristiga skulder													1 550,7	2 677,6
Uppskjuten skatteskuld													458,5	397,5
Kortfristiga skulder													1 927,7	638,7
Summa eget kapital och skulder													5 857,7	5 096,4
Periodens förvärv och investeringar	14,2	39,7	1,0	0,0	1,2	2,2	1,0	6,3	17,4	48,2			17,4	48,2
Periodens försäljningar	0,0	0,0	0,0	-67,1	0,0	0,0	0,0	-	0,0	-67,1			0,0	-67,1

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar.

Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, 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.

Från och med 1 januari 2011 har FastPartner ändrat sin segmentsredovisning. Segmentet Väst har tagits bort och ingår som en del av vårt ena Stockholmssegment.

Segmentet Stockholm har delats in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

Stockholm 1 innefattar våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och

Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta. Segmentet Gävleborg är oförändrat.

Även om fastigheten Riksby 1:13 geografiskt innefattas av Stockholm 1 ingår den i segment Stockholm 2 på grund av att den i den interna rapporteringen är under regionchef Stockholm 2's verksamhetsansvar.

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