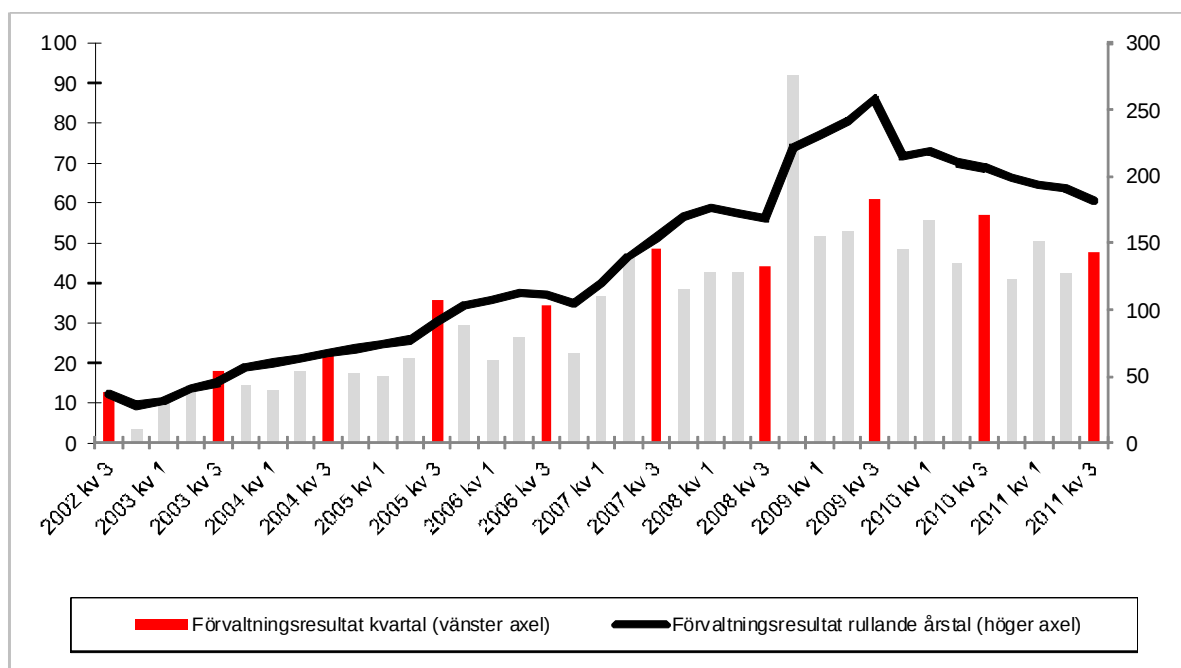




FastPartner

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2011

- Hyresintäkterna för perioden januari – september 2011 ökade med 11,4% och uppgick till 343,3 (308,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 17,4% och uppgick till 225,0 (191,7) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 140,7 (157,7) MSEK, per aktie 2,77 (3,11) kr. Det lägre förvaltningsresultatet förklaras främst av ökade finansiella kostnader till följd av högre marknadsräntor och ökade räntekostnader hänförliga till bolagets kassauppbyggnad.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 5 360,0 (5 099,4) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 91,5 (396,6) MSEK i realiserade värdeförändringar. Hela fastighetsbeståndet är värderat med externa värderingar av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick för perioden till 116,8 (474,3) MSEK, per aktie 2,30 (9,34) kr. Försämringen jämfört med samma period föregående år förklaras främst av lägre värdeförändringar på fastigheter, högre finansiella kostnader samt större negativ värdeförändring på innehavet i Allenex (f.d. LinkMed).
- FastPartners mål om att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av år 2012 kvarstår. Detta kommer att möjliggöras 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 tredje kvartalet 2011

Resultat

Intäkterna ökade med 14,4% till 113,4 (99,1) MSEK.

Driftnettot för perioden uppgick till 77,7 (67,6) MSEK vilket är en ökning med 10,1 MSEK eller 14,9%.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 47,9 (57,2) MSEK eller 0,94 (1,13) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har minskat främst till följd av ökade finansiella kostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 12,3 (10,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick till -47,1 (-6,1) MSEK. Resultatförsämringen förklaras främst av ökade räntekostnader om -19,9 MSEK till följd av högre marknadsränta och ökade räntekostnader hänförliga till bolagets kassauppbyggnad. Periodens negativa värdeförändring på FastPartners innehav i Allenex (f.d.LinkMed) belastar de finansiella posterna med -18,1 MSEK jämfört med föregående period då innehavet genererade en positiv värdeökning om 5,7 MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 28,0 (97,6) MSEK. Resultatförsämringen beror främst på ökade räntekostnader, negativa värdeförändringar avseende FastPartners innehav i Allenex samt högre kostnad för uppskjuten skatt som ej har någon effekt på kassaflödet.

Intäkter, kostnader och resultat – för niomånadersperioden januari - september 2011

Resultat

Intäkterna ökade med 11,4% till 343,3 (308,2) MSEK.

Driftnettot för perioden uppgick till 225,0 (191,7) MSEK vilket är en ökning med 33,3 MSEK eller 17,4%.

Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 140,7 (157,7) MSEK eller 2,77 (3,11) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har minskat främst till följd av ökade finansiella kostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 91,5 (396,6) MSEK.

Finansiella poster uppgick till -132,5 (-37,3) MSEK. Resultatförsämringen förklaras främst av ökade räntekostnader om -62,1 MSEK till följd av högre marknadsränta och ökade räntekostnader hänförliga till bolagets kassauppbyggnad. Periodens negativa värdeförändring på FastPartners innehav i Allenex (f.d.LinkMed) belastar de finansiella posterna med -55,8 MSEK jämfört med föregående period då den negativa värdeförändringen belastade de finansiella posterna med -12,3 MSEK.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 116,8 (474,3) MSEK. Resultatförsämringen beror främst på lägre realiserade värdeförändringar på fastigheter, ökade finansiella kostnader samt negativ värdeförändring avseende FastPartners innehav i Allenex.

Förvaltningsresultat per kvartal

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2011 kvartal 3	2011 kvartal 2	2011 kvartal 1	2010 kvartal 4	2010 kvartal 3
Hysesintäkter mm	113,4	113,0	116,9	105,9	99,1
Fastighetskostnader	-35,7	- 36,2	- 46,4	- 50,9	- 31,5
Driftnetto	77,7	76,8	70,5	55,0	67,6
Överskottsgrad %	68,5	68,0	60,3	51,9	68,2
Central administration	-3,0	- 5,9	- 4,1	- 3,7	- 2,9
Finansiella poster	-27,6	-28,5	- 16,0	- 15,4	- 7,5
Andel i intresseföretags resultat*	0,8	0,0	0,0	5,0	0,0
Förvaltningsresultat	47,9	42,4	50,4	40,9	57,2
Värdeförändringar fastigheter	12,3	77,7	1,5	58,3	22,2
Resultat efter finansiella poster	60,2	120,1	51,9	99,2	79,4

* Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretagen FastProp Holding AB:s, Fast Real AB:s samt Arena Real AB:s resultat.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 343,3 (308,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år på 35,1 MSEK, eller 11,4%. 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 13,9 MSEK, eller 4,2%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2011 till 88,6 (88,8)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt -118,3 (-116,5) MSEK, dvs. en kostnadsökning om endast 1,8 MSEK trots att FastPartner har en uthyrningsbar yta som är ungefär 75 000 kvm större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 3,6 MSEK, eller 3,6%.

Värdering av fastigheter

Trots oron på den finansiella marknaden har fastighetsmarknaden fortsatt att utvecklas positivt under 2011 vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen om 91,5 (396,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,4 (6,6)%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -132,5 (-37,3) 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 16,3 (20,1) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 11,1 (13,4) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till -93,4 (-49,4) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen mot föregående period förklaras av ökade räntekostnader om -31,0 MSEK till följd av högre marknadsräntor för bolagets lån hos kreditinstitut. Årets period inkluderar även räntor om -15,5 MSEK för det obligationslån som FastPartner emitterade under fjärde kvartalet 2010. 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 -55,4 (-8,0) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 0,0 (1,1) MSEK och orealiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om -55,4 (-10,9) MSEK. Det sistnämnda är till -55,8 (-12,3) MSEK hänförbart till innehavet i Allenex.

Per den 30 september 2011 redovisas investeringen i Allenex till 18,8 (74,6) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 73,4 (128,9) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -55,0 (-78,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -13,3 (-16,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -41,7 (-62,5) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 131,9 (200,4) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 184,6 (168,9). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till -94,0 (125,8) MSEK. Förändringen förklaras främst av att FastPartner har förvärvat fastigheter kontant samt betalt utdelning till aktieägarna.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 88 (85) fastigheter, varav 80 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 samt en fastighet till 50% i Eskilstuna tillsammans med Svensk Fastighetsfond.

Den totala uthyrningsbara arean är 573 537 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 452 434 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 och 29 716 kvadratmeter i Eskilstuna.

Det totala fastighetsbeståndet består till 63% av produktion och lager, 24% av kontor, 7% av butiker, 3% av bostäder och hotell samt 3% övrigt.

Förvärv och avyttringar

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

Under andra kvartalet har FastPartner förvärvat fastigheterna Hyveln 1 i Tibro samt Potttegården 3 och Kortedala 37:3 i Göteborg. Genom det hälftenägda bolaget Arena Real AB har även fastigheten Grönsta 2:49 i Eskilstuna förvärvats.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 30 september 2011 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 69,5 (35,0) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 34,7 (125,8) MSEK.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2011-09-30 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2011 till 5 360,0 (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 6,4 (6,5)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,3%, för region Gävleborg är det cirka 7,2%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 91,5 (396,6) 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	134,4
+ Investeringar	34,7
– Försäljningar	0,0
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	91,5
Bokfört värde per 110930 inkl fastigheter under uppförande	5 360,0

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 890,5 (1 890,5) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 116,8 MSEK till följd av periodens resultat för de tre första kvartalen 2011 samt minskat med 116,8 MSEK till följd av utbetald utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 september 2011 till 2 993,5 (2 983,1) MSEK.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) på 2 993,6 (2 983,1) MSEK var per 30 september 2011 3,5 (2,6)%.

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 3 981,1 (3 822,4) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 982,8 (1 732,4) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2011.

FastPartner har under tredje kvartalet refinansierat ett lån om 1 448,5 MSEK samt utvidgad låneramen från 1 500 MSEK till 2 000 MSEK. Det nya kreditavtalet löper på fem år. Refinansieringen har ej gett upphov till ytterligare ställda säkerheter.

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor har FastPartner under oktober månad valt att räntesäkra 1 000 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fem år. Räntesäkringen omfattar cirka 33% av FastPartners låneportfölj (exklusive obligationslån). Ränteswapavtalet innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 2,1975% exklusive marginal.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2011.

Lånestruktur per 2011-09-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 340,0	1 204,0	136,0	2012
	50,0	50,0	0,0	2013
	291,1	291,1	0,0	2014
	300,0*	300,0	0,0	2015
	2 000	1 448,5	551,5	2016
Totalt	3 981,1	3 293,6	687,5	

* Obligationslån

Under Q3 skedde en klar inbromsning i konjunkturen med en nedrevidering av tillväxtutsikterna för 2012. Detta ger lägre inflationsförväntningar än tidigare varför reporäntans nästa förändring troligen är en sänkning. Med anledning av detta fortsätter FastPartner att till 2/3 av låneportföljen använda korta räntebindningstider om 30 – 90 dagar.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 32,1 (32,3)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid periodens slut till 40,2 (40,2)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 197,2 (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.

Under sommaren har problemen med hög statlig skuldsättning och stora budgetunderskott i stora delar av ECB-området och USA uppmärksammas. Effekterna av de besparingsprogram som måste vidtagas för att åstadkomma budgetbalans i kombination med svag slutefterfrågan p.g.a. minskat konsumtionsutrymme hos individen genom ökade räntekostnader, högre energikostnader samt mindre tillgång till konsumtionskrediter, har gjort att återhämtningen i ekonomin har bromsats in och tillväxten förväntas bli betydligt lägre än vad som tidigare antagits.

Detta har medfört att marknaden för ränteswapar tidvis har präglats av en mycket dyster framtidstro vilket inneburit mycket låga räntor även för längre löptider. FastPartner har utnyttjat detta genom att ingå ränteswapavtal om 1 miljard SEK med en löptid på fem år på nivån 2,1975%, motsvarande 1/3 av låneportföljen.

Hyresmarknaden uppvisar en hygglig efterfrågan, framförallt i Stockholmsområdet.

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 30 september 29 (29) anställda, varav 10 (11) kvinnor. Av samtliga anställda är 29 (29) personer anställda i moderföretaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

FastPartner har tillsammans med Mohammed Al Amoudi och ytterligare en part garanterat nyemissionen i Allenex. För FastPartners del innebär åtagandet cirka 40 MSEK.

FastPartner har lämnat en beloppsbegränsad borgensförbindelse, såsom för egen skuld, om 53,5 MSEK för det hälftenägda bolaget Arena Real AB:s åtagande under dess finansieringsavtal om 107 MSEK.

Händelser efter periodens utgång

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor har FastPartner under oktober månad valt att räntesäkra 1 000 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fem år. Räntesäkringen omfattar cirka 33% av FastPartners låneportfölj (exklusive obligationslån). Ränteswapavtalet innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 2,1975% exklusive marginal.

FastPartner har förvärvat fastigheten Näringen 15:6 i Gävle. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 4 097 kvm och tillträdet sker den 2 november.

FastPartner har tecknat ett avtal med Sigtuna kommun för att uppföra en ny byggnad i Märsta Centrum. Hyresavtalet med Sigtuna kommun är på 20 år och byggnaden beräknas vara klar för inflyttning under andra halvåret 2013.

Moderföretaget

Moderföretaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderföretaget uppgick för perioden till 188,8 (171,7) MSEK och resultatet före skatt till 28,9 (123,1) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 30 september 2011 uppgick likvida medel till 160,1 (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 30 september 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. Nya eller reviderade IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2011 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

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 moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 oktober 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 27 oktober 2011 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 2011	23 februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012
Delårsrapport per 31 mars 2012	26 april 2012
Årsstämma 2012	26 april 2012

Granskningsrapport

FastPartner AB (publ) Org nr 556230-7867

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ) för perioden 1 januari 2011 till 30 september 2011. 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 ISA och god redovisningssed 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 27 oktober 2011

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag		2011	2010	2011	2010	2010
Belopp i MSEK		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Hyresintäkter		113,4	99,1	343,3	308,2	414,1
Fastighetskostnader						
Driftskostnader		-13,9	-12,9	-55,1	-57,3	-81,8
Reparation och underhåll		-7,3	-7,0	-20,7	-21,6	-33,7
Fastighetsskatt		-5,8	-4,1	-13,7	-11,2	-15,2
Tomträttsavgälder/arrenden		-4,2	-3,2	-11,9	-11,5	-15,3
Fastighetsadministration och marknadsföring		-4,5	-4,3	-16,9	-14,9	-21,4
Driftnetto		77,7	67,6	225,0	191,7	246,7
Central administration		-3,0	-2,9	-13,0	-11,0	-14,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter		12,3	10,0	91,5	396,6	449,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		0,0	12,2	0,0	13,2	18,6
Andel i intresseföretags resultat		0,8	0,0	0,8	0,0	5,0
Resultat före finansiella poster		87,8	86,9	304,3	590,5	705,1
Finansiella poster						
Finansiella intäkter		4,6	5,9	16,3	20,1	26,9
Finansiella kostnader		-32,1	-19,0	-93,4	-49,4	-73,9
Värdeförändring finansiella instrument		-19,6	7,0	-55,4	-8,0	-20,6
Resultat före skatt		40,7	80,8	171,8	553,2	637,5
Skatt		-12,7	16,8	-55,0	-78,9	-129,2
Periodens resultat		28,0	97,6	116,8	474,3	508,3
Övrigt totalresultat		-	-	-	-	-
Periodens totalresultat		28,0	97,6	116,8	474,3	508,3
Moderbolagets andel av periodens / årets resultat och totalresultat		28,0	97,6	116,8	474,3	508,3
Minoritetens andel av periodens / årets resultat och totalresultat		-	-	-	-	-
Resultat/aktie kr		0,55	1,92	2,30	9,34	10,01
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare		0,55	1,92	2,30	9,34	10,01
varav hänförligt till minoriteten		-	-	-	-	-
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		2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
Belopp i MSEK				
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		5 360,0	4 732,6	5 099,4
Fastigheter under uppförande		-	-	-
Maskiner och inventarier		1,5	1,6	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar		5 361,5	4 734,2	5 100,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		321,5	379,3	369,5
Summa anläggningstillgångar		5 683,0	5 113,5	5 470,4
Kortfristiga fordringar		33,6	137,4	117,9
Likvida medel		167,8	186,8	261,8
Summa omsättningstillgångar		201,4	324,2	379,7
SUMMA TILLGÅNGAR		5 884,4	5 437,7	5 850,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Aktiekapital och reserver		631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 258,7	1 224,7	1 258,7
Summa eget kapital		1 890,5	1 856,5	1 890,5
Uppskjuten skatteskuld		477,1	409,7	457,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder		2 310,8	1 271,8	1 550,7
Övriga långfristiga skulder		3,5	3,2	3,5
Summa långfristiga skulder		2 791,4	1 684,7	2 011,7
Skulder till kreditinstitut		982,8	1 741,6	1 732,4
Övriga kortfristiga skulder		107,1	88,2	129,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112,6	66,7	85,6
Summa kortfristiga skulder		1 202,5	1 896,5	1 947,9
Summa skulder		3 993,9	3 581,2	3 959,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 884,4	5 437,7	5 850,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2011	2010	2011	2010	2010
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	40,7	80,8	171,8	553,2	637,5
Justeringsposter	-4,6	18,8	-36,3	-354,3	-445,2
Betald/erhållen skatt	-0,1	20,4	-3,6	1,5	3,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	36,0	120,0	131,9	200,4	195,4
Förändringar i rörelsekapital	-20,0	-94,8	52,7	-31,5	33,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16,0	25,2	184,6	168,9	228,7
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i fastigheter	-10,0	-4,0	-166,7	-100,8	-426,0
Försäljning av fastigheter	-	35,3	-	103,4	184,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-0,2	-2,1	-0,2	-0,2
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	-	-	30,2	30,2
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10,0	31,1	-168,8	32,6	-212,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande och lösen av lån	56,3	-23,0	10,5	14,6	284,2
Förändring av långfristiga fordringar	27,2	13,7	-3,5	11,2	1,4
Utdelning	-	-	-116,8	-101,5	-101,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	83,5	-9,3	-109,8	-75,7	184,1
Periodens kassaflöde	89,5	47,0	-94,0	125,8	200,8
Likvida medel vid periodens ingång	78,3	139,8	261,8	61,0	61,0
Likvida medel vid periodens slut	167,8	186,8	167,8	186,8	261,8

Förändring i koncernens egna kapital	2011	2010	2011	2010	2010
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	1 862,5	1 758,9	1 890,5	1 483,7	1 483,7
Utdelning	-	-	-116,8	-101,5	-101,5
Periodens totalresultat	28,0	97,6	116,8	474,3	508,3
Vid periodens slut	1 890,5	1 856,5	1 890,5	1 856,5	1 890,5
Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 890,5	1 856,5	1 890,5	1 856,5	1 890,5
Varav hänförligt till minoriteten	-	-	-	-	-

Finansiella nyckeltal	2011	2010	2011	2010	2010
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	181,6	206,5	181,6	206,5	198,6
Eget kapital/aktie, SEK	37,2	36,6	37,2	36,6	37,2
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	46,6	44,6	46,6	44,6	46,2
Avkastning på eget kapital % *	6,0	21,6	8,2	37,9	30,1
Avkastning på totalt kapital % *	5,0	7,6	6,0	15,4	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	3,7	2,5	4,1	3,8
Soliditet %	32,1	34,1	32,1	34,1	32,3
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	40,2	41,7	40,2	41,7	40,1

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2011	2010	2011	2010	2010
	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	5,7	6,2	5,7	6,2	5,7
Överskottsgrad %	68,5	68,2	65,5	62,2	59,6
Ekonomisk uthyrningsgrad %	87,5	88,0	88,6	88,8	89,1
Hyresvärde, kr/kvm *	901,7	1 036,4	923,5	956,8	920,5
Fastighetskostnader, kr/kvm *	249,0	254,7	275,0	312,5	319,8
Driftsöverskott, kr/kvm *	540,0	657,3	543,3	537,1	500,4

Fastighetsbeståndet per 2011-09-30										
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	107,1	2 468,1	39,9	919,5	67,2	1 923,9	4,8%	126,3
Stockholm 2	36	260,5	152,9	1 760,8	43,2	497,5	109,7	2 288,7	6,6%	168,1
Stockholm 3	24	61,8	46,3	2 248,8	20,0	971,4	26,3	606,4	5,8%	50,7
Gävleborg	8	121,1	37,0	916,6	15,2	376,5	21,8	541,0	5,4%	52,2
Summa	88	573,6	343,3	1 795,4	118,3	618,7	225,0	5 360,0	5,7%	397,3

* 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	2011	2010	2010
Belopp i MSEK	1/7 - 30/9	1/7 - 30/9*	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9*	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	59,9	45,3	188,8	171,7	229,6
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-7,6	-6,8	-33,6	-35,7	-49,1
Reparation och underhåll	-3,9	-4,4	-12,3	-12,6	-20,1
Fastighetsskatt	-2,5	-1,7	-7,1	-7,9	-9,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	0,9	-4,2	-5,7	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-2,7	-3,9	-13,3	-13,4	-18,3
Driftnetto	41,8	29,4	118,3	96,4	127,5
Central administration	-2,0	-2,5	-9,8	-8,6	-11,8
Resultat före finansiella poster	39,8	26,9	108,5	87,8	115,7
<i>Finansiella poster</i>					
Försäljning aktier och andelar	-	10,2	-	35,0	35,0
Övriga finansiella poster	-26,7	10,0	-79,6	0,3	-9,7
Resultat före skatt	13,1	47,1	28,9	123,1	141,0
Skatt	-8,1	-7,2	-21,8	-28,9	-37,5
Periodens resultat	5,0	39,9	7,1	94,2	103,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	5,0	39,9	7,1	94,2	103,5

* Under perioden 1 jan - 30 juni 2010 har FastPartner AB redovisat resultatet från sitt dotterbolag Deamatrix Förvaltning AB som ett kommissionärsbolag till FastPartner AB. Då något kommissionsförhållande ej förelegat har redovisningen för tidigare perioder justerats för detta.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag	2011-09-30	2010-09-30	2010-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter under uppförande / Pågående arbeten	69,0	523,9	-
Maskiner och inventarier	1,1	1,3	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	70,1	525,2	1,2
Andelar i koncernföretag	2 035,5	1 818,3	1 966,7
Fordringar hos koncernföretag	3 065,0	2 942,7	3 030,7
Andra långfristiga fordringar	186,4	181,6	182,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	116,2	184,8	169,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 403,1	5 127,4	5 349,3
Summa anläggningstillgångar	5 473,2	5 652,6	5 350,5
Kortfristiga fordringar	7,4	14,7	25,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,8	22,0	31,4
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Likvida medel	160,1	172,0	253,5
Summa omsättningstillgångar	186,3	208,7	310,0
SUMMA TILLGÅNGAR	5 659,5	5 861,3	5 660,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst	98,9	264,2	208,6
Summa eget kapital	727,7	893,0	837,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 183,7	634,1	914,8
Skulder till koncernföretag	2 122,0	2 455,3	1 978,9
Övriga långfristiga skulder	5,2	4,7	5,7
Summa långfristiga skulder	4 310,9	3 094,1	2 899,4
Skulder till kreditinstitut	472,2	1 734,9	1 725,6
Övriga kortfristiga skulder	83,6	88,3	115,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65,1	51,0	82,4
Summa kortfristiga skulder	620,9	1 874,2	1 923,7
Summa skulder	4 931,8	4 968,3	4 823,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 659,5	5 861,3	5 660,5

Förändring i moderbolagets egna kapital	2011	2010	2011	2010	2010
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	722,7	853,1	837,4	900,3	900,3
Utdelning	-	-	-116,8	-101,5	-101,5
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-	-	-	-	-64,9
Periodens totalresultat	5,0	39,9	7,1	94,2	103,5
Vid periodens slut	727,7	893,0	727,7	893,0	837,4

Redovisning av segment	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30	2011-09-30	2010-09-30
MSEK														
Hysesintäkter	107,1	92,6	152,9	137,8	46,3	42,2	37,0	35,6	343,3	308,2			343,3	308,2
Fastighetskostnader	-39,9	-37,0	-43,2	-42,0	-20,0	-19,9	-15,2	-17,6	-118,3	-116,5			-118,3	-116,5
Driftnetto	67,2	55,6	109,7	95,8	26,3	22,3	21,8	18,0	225,0	191,7			225,0	191,7
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	35,2	281,9	36,4	30,1	22,7	71,8	-2,8	12,8	91,5	396,6			91,5	396,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter		0,9		2,3					0,0	3,2		10,0	0,0	13,2
Värdeförändringar finansiella tillgångar									0,0	1,1	-55,4	-9,1	-55,4	-8,0
Bruttoresultat	102,4	338,4	146,1	128,2	49,0	94,1	19,0	30,8	316,5	592,6	-55,4	0,9	261,1	593,5
Ofördelade poster														
Central administration											-13,0	-11,0	-13,0	-11,0
Andel i intresseföretags resultat									0,8	0,0			0,8	0,0
Finansiella intäkter									16,3	20,1			16,3	20,1
Finansiella kostnader									-87,2	-40,5	-6,2	-8,9	-93,4	-49,4
Skatt											-55,0	-78,9	-55,0	-78,9
Periodens totalresultat									246,4	572,2	-129,6	-97,9	116,8	474,3
Förvaltningsfastigheter	1 923,9	1 823,2	2 288,7	1 766,8	606,4	595,9	541,0	546,7	5 360,0	4 732,6			5 360,0	4 732,6
Fastigheter under uppförande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			0,0	0,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													321,5	379,3
Maskiner och inventarier													1,5	1,6
Omsättningstillgångar													33,6	137,4
Likvida medel													167,8	196,8
Summa tillgångar	1 923,9	1 823,2	2 288,7	1 766,8	606,4	595,9	541,0	546,7	5 360,0	4 732,6			5 884,4	5 437,7
Ofördelade poster														
Eget kapital													1 890,5	1 856,5
Långfristiga skulder													2 314,3	1 275,0
Uppskjuten skatteskuld													477,1	409,7
Kortfristiga skulder													1 202,5	1 896,5
Summa eget kapital och skulder													5 884,4	5 437,7
Periodens förvärf och investeringar	15,0	113,5	148,0	-4,1	3,4	4,9	2,6	11,4	169,1	125,8			169,1	125,8
Periodens försäljningar		-143,4		-75,2					0,0	-218,6			0,0	-218,6

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.

Hysesintäkter, 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, Stockholm 2.

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