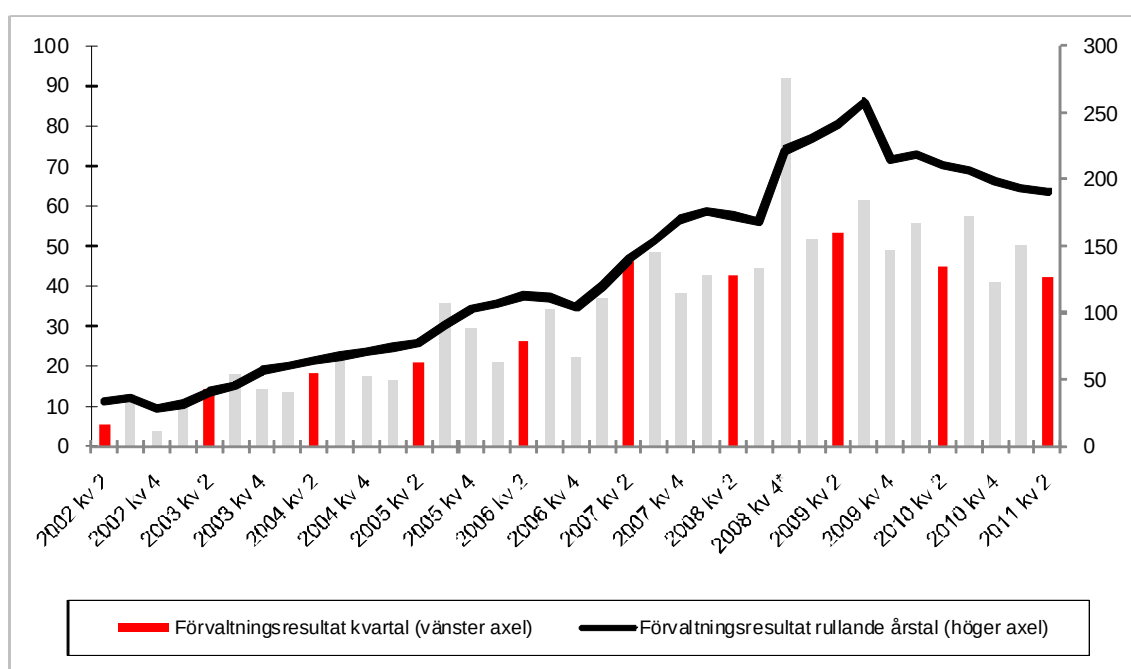




FastPartner

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2011

- Hyresintäkterna för perioden januari – juni 2011 ökade med 10,0% och uppgick till 229,9 (209,1) MSEK.
- Driftnettot ökade med 18,7 % och uppgick till 147,3 (124,1) MSEK.
- Förvaltningsresultatet minskade till 92,8 (100,5) MSEK, per aktie 1,83 (1,98) kr. Det lägre förvaltningsresultatet förklaras främst av ökade finansiella kostnader till följd av högre marknadsräntor och ökade räntekostnader i samband med nyupplåning vid fastighetsförvärv.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 5 337,7 (5 099,4) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 79,2 (386,6) 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 88,8 (376,7) MSEK, per aktie 1,75 (7,42) 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 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 andra kvartalet 2011

Resultat

Intäkterna ökade med 13% till 113,0 (99,8) MSEK.

Driftnettot för perioden uppgick till 76,8 (59,8) MSEK vilket är en ökning med 17 MSEK eller 28,4%.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 42,4 (44,9) MSEK eller 0,84 (0,88) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har minskat främst till följd av ökade finansiella kostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 77,7 (386,9) MSEK.

Finansiella poster uppgick till -53,8 (-25,7) MSEK. Resultatförsämringen förklaras främst av ökade räntekostnader om -16,0 MSEK till följd av högre marknadsränta samt att årets period inkluderar ränta för det obligationslån som FastPartner emitterade under fjärde kvartalet 2010. Även en större negativ värdeförändring på FastPartners innehav i Allenex (f.d.LinkMed) belastar de finansiella posterna.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 58,5 (317,8) MSEK. Resultatförsämringen beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter, ökade finansiella kostnader samt negativ värdeförändring avseende FastPartners innehav i Allenex.

Intäkter, kostnader och resultat – för sexmånadersperioden januari - juni 2011

Resultat

Intäkterna ökade med 10% till 229,9 (209,1) MSEK.

Driftnettot för perioden uppgick till 147,3 (124,1) MSEK vilket är en ökning med 23,2 MSEK eller 18,7%.

Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 92,8 (100,9) MSEK eller 1,83 (1,98) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har minskat främst till följd av ökade finansiella kostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 79,2 (386,6) MSEK.

Finansiella poster uppgick till -85,4 (-31,2) MSEK. Resultatförsämringen förklaras främst av ökade räntekostnader om -32,0 MSEK till följd av högre marknadsränta samt att årets period inkluderar ränta för det obligationslån som FastPartner emitterade under fjärde kvartalet 2010. Även en större negativ värdeförändring på FastPartners innehav i Allenex belastar de finansiella posterna.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 88,8 (376,7) MSEK. Resultatförsämringen beror främst på lägre orealiserade värdeförändringar på fastigheter, ökade finansiella kostnader samt negativ värdeförändring avseende FastPartners innehav i Allenex.

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2011 kvartal 2	2011 kvartal 1	2010 kvartal 4	2010 kvartal 3	2010 kvartal 2
Hysesintäkter mm	113,0	116,9	105,9	99,1	99,8
Fastighetskostnader	-36,2	- 46,4	- 50,9	- 31,5	- 40,0
Driftnetto	76,8	70,5	55,0	67,6	59,8
Överskottsgrad %	68,0	60,3	51,9	68,2	59,9
Central administration	-5,9	- 4,1	- 3,7	- 2,9	- 4,3
Finansiella poster	-28,5	-16,0	- 15,4	- 7,5	- 10,6
Andel i intresseföretags resultat*	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0
Förvaltningsresultat	42,4	50,4	40,9	57,2	44,9
Värdeförändringar fastigheter	77,7	1,5	58,3	22,2	386,9
Resultat efter finansiella poster	120,1	51,9	99,2	79,4	431,8

* 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 229,9 (209,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år på 20,8 MSEK, eller 10,0%. 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 8,4 MSEK.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2011 till 89,2 (89,1)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt -82,6 (-85,0) MSEK, dvs. en kostnadsminskning om 2,4 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 5,7 MSEK.

Värdering av fastigheter

Fastighetsmarknaden har fortsatt att utvecklats positivt under 2011 vilket medfört en omvärdering av fastighetsportföljen om 79,2 (386,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,4 (6,4)%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -85,4 (-31,2) 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 11,7 (14,2) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 7,3 (7,7) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till -61,3 (-30,4) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen mot föregående period förklaras av ökade räntekostnader till följd av högre marknadsräntor och ökad nyupplåning i samband med fastighetsförvärv. Årets period inkluderar även räntor 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 -35,8 (-15,0) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 1,8 (-0,1) MSEK och realiserade

värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om -37,6 (-16,8) MSEK. Det sistnämnda är till sin helhet hänförbart till innehavet i Allenex.

Per den 30 juni 2011 redovisas investeringen i Allenex till 37,0 (74,6) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 91,2 (128,9) MSEK.

Samtliga finansiella investeringar ovan redovisas i enlighet med IAS 39.

Under perioden har FastPartner förvärvat 50% av aktierna i bolaget Arena Real AB. Innehavet redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Arena Real AB har per 2011-06-30 förvärvat Lidl's centrallager i Eskilstuna. Byggnaden är uppförd 2004 och har en total area om 29 716 kvm samt uppfyller de krav som idag ställs på en modern logistikbyggnad.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -42,3 (-95,7) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -23,6 (-16,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -18,7 (-78,8) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 95,6 (80,4) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 168,3 (143,7). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till -183,5 (78,8) MSEK. Det negativa kassaflödet förklaras främst av att FastPartner har förvärvat fastigheter kontant, amorterat på lån samt betald 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 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 juni 2011 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 59,5 (35,0) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 24,7 (96,8) MSEK.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2011-06-30 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 juni 2011 till 5 337,7 (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 (6,4)% 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 79,2 (386,6) 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	24,7
– Försäljningar	0,0
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	79,2
Bokfört värde per 110630 inkl fastigheter under uppförande	5 337,7

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 1 877,6 (1 890,5) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 103,6 MSEK till följd av periodens resultat för första halvåret 2011 samt minskat med 116,5 MSEK till följd av utbetald utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut uppgår den 30 juni 2011 till 2 937,4 (2 983,1) MSEK.

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) på 2 937,4 (2 983,1) MSEK var per 30 juni 2011 3,1 (2,1) %.

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 3 779,2 MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 402,5 MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2011.

FastPartner har under andra kvartalet refinansierat ett lån om 287,4 MSEK. FastPartner har valt att låna upp det nya lånet i EUR. Per 2011-06-30 har en orealiserad kursförlust om -3,0 MSEK belastat de finansiella kostnaderna vid omräkning av EUR till balansdagens kurs.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 juni 2011.

Lånestruktur per 2011-06-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 500	1 389,6	110,4	2011
	1 688,8	1 257,4	431,4	2012
	290,4	290,4	0,0	2014
	300,0*	300,0	0,0	2015
Totalt	3 779,2	3 237,4	541,8	

* Obligationslån

Konjunkturen uppvisar tecken på en inbromsning och lägre kommande tillväxt vilket förmodligen innebär endast någon ytterligare uppjustering av reporäntan. Detta indikeras av marknaden där 12 – 24 månaders räntan är lägre än STIBOR 90 dagar.

FastPartner kommer att ta upp nya 5-åriga ramkrediter under kvartal 3, med i huvudsak korta räntebindningstider.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 32,2 (32,3)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid periodens slut till 40,5 (40,2)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 100,6 (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 uppmärksamats. 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 medför att nya stimulanser kommer att införas och räntenivåerna förbli låga i ett betydligt längre perspektiv än vad som antogs i början av året. Riksbanken kommer med all säkerhet vara väldigt försiktig med ytterligare reporäntehöjningar varför FastPartner fortsätter att tillämpa korta räntebindningstider för 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 juni 29 (29) anställda, varav 10 (11) 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 128,9 (130,4) MSEK och resultatet före skatt till 15,8 (88,4) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderföretaget. Per den 30 juni 2011 uppgick likvida medel till 72,8 (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 juni 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 23 augusti 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 23 augusti 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

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

Kalendarium

Delårsrapport per 30 september 2011	27 oktober 2011
Bokslutskommuniké 2011	23 februari 2012
Årsredovisning 2011	mars 2012
Delårsrapport per 31 mars 2012	26 april 2012
Årsstämma 2012	26 april 2012

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag					
Belopp i MSEK	2011 1/4 - 30/6	2010 1/4 - 30/6	2011 1/1 - 30/6	2010 1/1 - 30/6	2010 1/1 - 31/12
Hyresintäkter	113,0	99,8	229,9	209,1	414,1
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-14,2	-15,7	-41,2	-44,4	-81,8
Reparation och underhåll	-7,2	-10,1	-13,4	-14,6	-33,7
Fastighetsskatt	-4,0	-3,5	-7,9	-7,1	-15,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,7	-5,1	-7,7	-8,3	-15,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,1	-5,6	-12,4	-10,6	-21,4
Driftnetto	76,8	59,8	147,3	124,1	246,7
Central administration	-5,9	-4,3	-10,0	-8,1	-14,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	77,7	386,9	79,2	386,6	449,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,0	1,0	18,6
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0
Resultat före finansiella poster	148,6	442,4	216,5	503,6	705,1
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	4,9	10,2	11,7	14,2	26,9
Finansiella kostnader	-33,8	-18,2	-61,3	-30,4	-73,9
Värdeförändring finansiella instrument	-24,9	-17,7	-35,8	-15,0	-20,6
Resultat före skatt	94,8	416,7	131,1	472,4	637,5
Skatt	-36,3	-98,9	-42,3	-95,7	-129,2
Periodens resultat	58,5	317,8	88,8	376,7	508,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	58,5	317,8	88,8	376,7	508,3
Moderbolagets andel av periodens / årets resultat	58,5	317,8	88,8	376,7	508,3
Minoritetens andel av periodens / årets resultat	-	-	-	-	-
Resultat/aktie kr	1,15	6,26	1,75	7,42	10,01
varav hänförligt till moderföretagets aktieägare	1,15	6,26	1,75	7,42	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					
Belopp i MSEK	2011-06-30		2010-06-30		2010-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	5 337,7		3 974,8		5 099,4
Fastigheter under uppförande	0,0		870,3		-
Maskiner och inventarier	1,4		1,7		1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	5 339,1		4 846,8		5 100,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	338,0		376,3		369,5
Summa anläggningstillgångar	5 677,1		5 223,1		5 470,4
Kortfristiga fordringar	26,8		74,5		117,9
Kortfristiga placeringar	0,0		0,0		0,0
Likvida medel	78,3		139,8		261,8
Summa omsättningstillgångar	105,1		214,3		379,7
SUMMA TILLGÅNGAR	5 782,2		5 437,4		5 850,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Aktiekapital och reserver	631,8		631,8		631,8
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 231,0		1 127,1		1 258,7
Summa eget kapital	1 862,8		1 758,9		1 890,5
Uppskjuten skatteskuld	477,3		426,1		457,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 834,9		2 568,1		1 550,7
Övriga långfristiga skulder	3,4		3,5		3,5
Summa långfristiga skulder	2 315,6		2 997,7		2 011,7
Skulder till kreditinstitut	1 402,5		468,4		1 732,4
Övriga kortfristiga skulder	97,4		133,6		129,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103,9		78,8		85,6
Summa kortfristiga skulder	1 603,8		680,8		1 947,9
Summa skulder	3 919,4		3 678,5		3 959,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 782,2		5 437,4		5 850,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2011	2010	2011	2010	2010
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	94,8	416,7	131,1	472,4	637,5
Justeringsposter	-44,8	-379,0	-32,0	-373,1	-445,2
Betald/erhållen skatt	-1,1	-10,3	-3,5	-18,9	3,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	48,9	27,4	95,6	80,4	195,4
Förändringar i rörelsekapital	70,0	32,9	72,7	63,3	33,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	118,9	60,3	168,3	143,7	228,7
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i fastigheter	-139,3	-48,6	-156,7	-96,8	-426,0
Försäljning av fastigheter	-	-	-	68,1	184,0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-2,1	-	-0,2
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	-	-	30,2	30,2
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139,4	-48,6	-158,8	1,5	-212,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande och lösen av lån	-37,8	30,7	-45,8	37,6	284,2
Förändring av långfristiga fordringar	-31,6	1,1	-30,7	-2,5	1,4
Utdelning	-116,5	-101,5	-116,5	-101,5	-101,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185,9	-69,7	-193,0	-66,4	184,1
Periodens kassaflöde	-206,4	-58,0	-183,5	78,8	200,8
Likvida medel vid periodens ingång	284,7	197,8	261,8	61,0	61,0
Likvida medel vid periodens slut	78,3	139,8	78,3	139,8	261,8

Förändring i koncernens egna kapital	2011	2010	2011	2010	2010
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	1 920,8	1 542,6	1 890,5	1 483,7	1 483,7
Utdelning	-116,5	-101,5	-116,5	-101,5	-101,5
Periodens totalresultat	58,5	317,8	88,8	376,7	508,3
Vid periodens slut	1 862,8	1 758,9	1 862,8	1 758,9	1 890,5
<i>Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<i>1 862,8</i>	<i>1 758,9</i>	<i>1 862,8</i>	<i>1 758,9</i>	<i>1 890,5</i>
<i>Varav hänförligt till minoriteten</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Finansiella nyckeltal	2011	2010	2011	2010	2010
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	191,0	210,5	191,0	210,5	198,6
Eget kapital/aktie, SEK	36,7	34,6	36,7	34,6	37,2
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	46,1	43,0	46,1	43,0	46,2
Avkastning på eget kapital % *	12,4	77,0	9,5	46,5	30,1
Avkastning på totalt kapital % *	8,8	33,3	6,6	19,3	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,6	2,4	4,3	3,8
Soliditet %	32,2	32,3	32,2	32,3	32,3
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	40,5	40,2	40,5	40,2	40,1

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2011	2010	2011	2010	2010
	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,1	6,3	6,1	6,3	5,7
Överskottsgrad %	68,0	59,9	64,1	59,3	59,6
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,8	87,0	89,2	89,1	89,1
Hyresvärde, kr/kvm *	927,5	861,6	934,4	915,8	920,5
Fastighetskostnader, kr/kvm *	252,4	320,9	288,0	341,0	319,8
Driftsöverskott, kr/kvm *	571,2	428,7	545,5	475,0	500,4

Fastighetsbeståndet per 2011-06-30										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt / kvm *	Fastighetskostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyresvärde MSEK
Stockholm 1	20	130,2	71,2	1 093,9	26,0	399,4	45,2	1 921,4	4,9%	84,1
Stockholm 2	36	260,5	102,6	788,1	31,0	238,0	71,7	2 279,5	7,6%	111,6
Stockholm 3	24	61,8	32,3	1 045,9	14,9	481,6	17,4	597,8	6,1%	36,2
Gävleborg	8	121,1	23,8	392,6	10,7	177,4	13,1	539,0	4,8%	36,1
Summa	88	573,6	229,9	801,6	82,6	288,0	147,3	5 337,7	6,1%	268,0

* 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	2011	2010	2010
Belopp i MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	62,7	61,2	128,9	130,4	229,6
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-8,7	-10,5	-26,0	-28,0	-49,1
Reparation och underhåll	-4,3	-4,7	-8,4	-8,2	-20,1
Fastighetsskatt	-2,3	-2,6	-4,6	-5,1	-9,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-3,7	-2,8	-5,1	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-6,2	-5,1	-10,6	-9,5	-18,3
Driftnetto	39,8	34,6	76,5	74,5	127,5
Central administration	-4,6	-3,3	-7,8	-6,1	-11,8
Resultat före finansiella poster	35,2	31,3	68,7	68,4	115,7
<i>Finansiella poster</i>					
Försäljning aktier och andelar	-	-	-	24,8	35,0
Övriga finansiella poster	-32,5	-11,5	-52,9	-4,8	-9,7
Resultat före skatt	2,7	19,8	15,8	88,4	141,0
Skatt	-6,8	-8,9	-13,7	-19,7	-37,5
Periodens resultat	-4,1	10,9	2,1	68,7	103,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-4,1	10,9	2,1	68,7	103,5

Moderbolagets balansräkning i sammandrag	2011-06-30	2010-06-30	2010-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter under uppförande / Pågående arbeten	59,2	571,9	-
Maskiner och inventarier	1,1	1,3	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	60,3	573,2	1,2
Andelar i koncernföretag	2 035,5	1 818,3	1 966,7
Fordringar hos koncernföretag	3 099,1	2 944,7	3 030,7
Andra långfristiga fordringar	185,8	184,5	182,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	134,0	178,7	169,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 454,4	5 126,2	5 349,3
Summa anläggningstillgångar	5 514,7	5 699,4	5 350,5
Kortfristiga fordringar	7,6	48,9	25,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,1	21,0	31,4
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Likvida medel	72,8	127,6	253,5
Summa omsättningstillgångar	92,5	197,5	310,0
SUMMA TILLGÅNGAR	5 607,2	5 896,9	5 660,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst	94,2	238,7	208,6
Summa eget kapital	723,0	867,5	837,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 202,1	2 374,3	914,8
Skulder till koncernföretag	2 166,8	2 462,4	1 978,9
Övriga långfristiga skulder	5,3	5,0	5,7
Summa långfristiga skulder	3 374,2	4 841,7	2 899,4
Skulder till kreditinstitut	1 395,7	15,1	1 725,6
Övriga kortfristiga skulder	82,6	126,5	115,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31,7	46,1	82,4
Summa kortfristiga skulder	1 510,0	187,7	1 923,7
Summa skulder	4 884,2	5 029,4	4 823,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 607,2	5 896,9	5 660,5

Förändring i moderbolagets egna kapital	2011	2010	2011	2010	2010
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	843,6	958,1	837,4	900,3	900,3
Utdelning	-116,5	-101,5	-116,5	-101,5	-101,5
Lämnat koncernbidrag efter skatt	-	-	-	-	-64,9
Periodens totalresultat	-4,1	10,9	2,1	68,7	103,5
Vid periodens slut	723,0	867,5	723,0	867,5	837,4

Redovisning av segment	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30	2011-06-30	2010-06-30
MSEK														
Hysesintäkter	71,2	61,2	102,6	95,4	32,3	28,4	23,8	24,1	229,9	209,1			229,9	209,1
Fastighetskostnader	-26,0	-27,4	-31,0	-29,9	-14,9	-14,3	-10,7	-13,4	-82,6	-85,0			-82,6	-85,0
Driftnetto	45,2	33,8	71,6	65,5	17,4	14,1	13,1	10,7	147,3	124,1			147,3	124,1
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	34,3	273,5	33,8	26,9	14,9	68,1	-3,8	18,1	79,2	386,6			79,2	386,6
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									1,8	-0,1	-37,6	-14,9	-35,8	-15,0
Bruttoresultat	79,5	307,3	105,4	93,4	32,3	82,2	9,3	28,8	228,3	511,6	-37,6	-14,9	190,7	496,7
Ofördelade poster														
Central administration											-10,0	-8,1	-10,0	-8,1
Andel i intresseföretags resultat									0,0	0,0			0,0	0,0
Finansiella intäkter									11,7	14,2			11,7	14,2
Finansiella kostnader									-56,7	-24,2	-4,6	-6,2	-61,3	-30,4
Skatt											-27,5	-95,7	-27,5	-95,7
Periodens totalresultat									183,3	501,6	-79,7	-124,9	108,6	376,7
Förvaltningsfastigheter	1 921,4	1 065,1	2 279,5	1 800,5	597,8	559,7	539,0	549,5	5 337,7	3 974,8			5 337,7	3 974,8
Fastigheter under uppförande	0,0	870,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	870,3			0,0	870,3
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													338,0	376,3
Maskiner och inventarier													1,4	1,7
Omsättningstillgångar													26,8	74,5
Likvida medel													78,3	139,8
Summa tillgångar	1 921,4	1 935,4	2 279,5	1 800,5	597,8	559,7	539,0	549,5	5 337,7	4 845,1			5 782,2	5 437,4
Ofördelade poster														
Eget kapital													1 862,8	1 758,9
Långfristiga skulder													1 838,3	2 571,6
Uppskjuten skatteskuld													477,3	426,1
Kortfristiga skulder													1 603,8	880,8
Summa eget kapital och skulder													5 782,2	5 437,4
Periodens förvärf och investeringar	13,5	90,7	141,4	-5,8	2,6	2,9	1,6	9,0	159,1	96,8			159,1	96,8
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 driftnettonivå. 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.

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