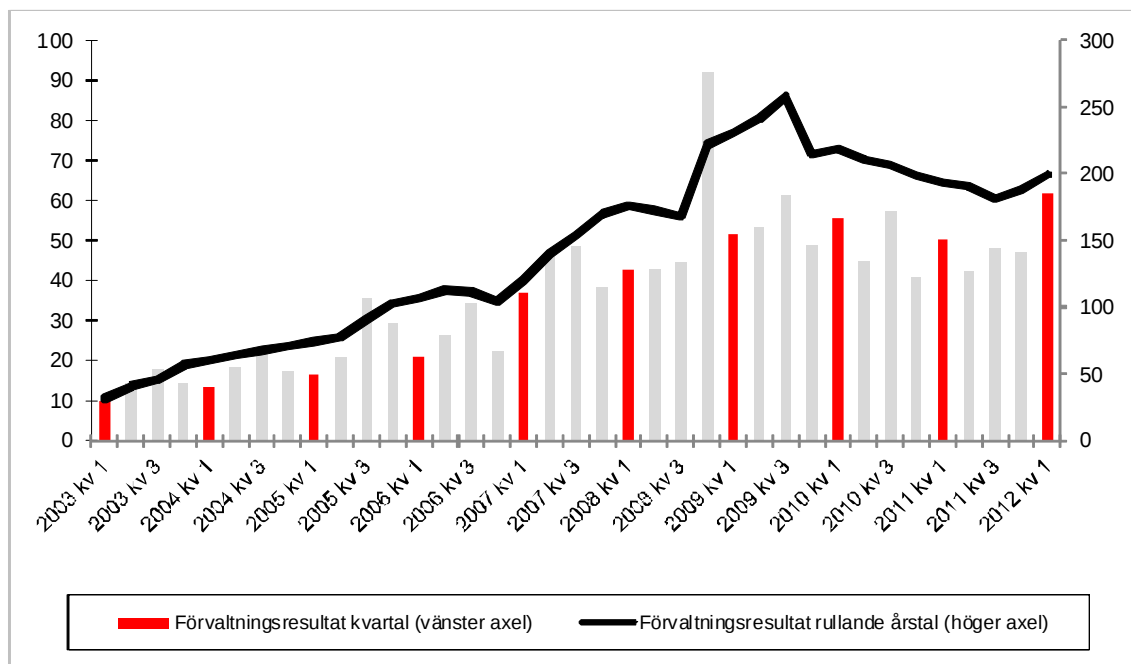




FastPartner

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2012

- Hyresintäkterna för perioden januari – mars ökade med 32,0% och uppgick till 154,2 (116,9) MSEK.
- Driftnettot ökade med 24,7% och uppgick till 87,9 (70,5) MSEK.
- Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 61,8 (50,4) MSEK, per aktie 1,19 (0,99) kr. Förändringen påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt ökade finansiella kostnader till följd av högre upplåning och högre marknadsräntor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 6 763,1 (5 990,3) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 13,7 (1,5) MSEK i realiserade värdeförändringar. Hela fastighetsbeståndet, förutom de 9 nyförvärvade fastigheterna i Gävle, är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick för perioden till 63,4 (30,3) MSEK, per aktie 1,22 (0,60) kr. Förändringen påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, högre värdeförändringar på fastigheter, högre finansiella kostnader till följd av fastighetsförvärv samt positiv värdeförändring av finansiella instrument.
- 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 700 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 2012

Resultat

Hysesintäkterna för perioden ökade med 32,0% till 154,2 (116,9) MSEK.

Driftnettot för perioden uppgick till 87,9 (70,5) MSEK vilket är en ökning med 17,4 MSEK eller 24,7%.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 61,8 (50,4) MSEK eller 1,19 (0,99) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av nyförvärvade fastigheter.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 13,7 (1,5) MSEK och realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 0,4 (0,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för perioden till -25,9 (-31,6) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån samt en positiv värdeförändring i finansiella investeringar. Under perioden har FastPartner dessutom gjort en realiserad valutakursvinst om 3,2 (0,0) MSEK på bolagets EUR-lån.

Periodens resultat efter skatt uppgick för perioden till 63,4 (30,3) MSEK. Resultatförbättringen beror främst på ökat driftnetto och högre värdeförändringar på fastigheterna.

Förvaltningsresultat per kvartal

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2012 kvartal 1	2011 kvartal 4	2011 kvartal 3	2011 kvartal 2	2011 kvartal 1
Hysesintäkter mm	154,2	121,4	113,4	113,0	116,9
Fastighetskostnader	- 66,3	- 51,9	- 35,7	- 36,2	- 46,4
Driftnetto	87,9	69,5	77,7	76,8	70,5
Överskottsgrad %	57,0	57,2	68,5	68,0	60,3
Central administration	- 4,2	- 4,3	- 3,0	- 5,9	- 4,1
Finansiella poster*	- 22,7	- 18,5	- 27,6	- 28,5	- 16,0
Andel i intresseföretags resultat**	0,8	0,5	0,8	0,0	0,0
Förvaltningsresultat	61,8	47,2	47,9	42,4	50,4
Värdeförändringar fastigheter	14,1	133,1	12,3	77,7	1,5
Resultat efter finansiella poster	75,9	180,3	60,2	120,1	51,9

* Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

**Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Arena Real AB:s resultat.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 154,2 (116,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 37,3 MSEK, eller 32,0%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande period inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2011. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna minskat med 1,1 MSEK, eller 0,7%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2012 till 89,7 (89,5)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 66,3 (46,4) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 19,9 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är ungefär 202 000 kvm större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 2,7 MSEK, eller 4,4% till följd av lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgår till 13,7 (1,5) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,7 (6,7)%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -25,9 (-31,6) 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 4,2 (6,8) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 1,7 (3,4) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 37,7 (27,5) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 10,2 MSEK mot samma period föregående år förklaras av högre marknadsräntor och ökade räntekostnader hänförlig till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella tillgångar och instrument uppgick till 7,6 (-10,9) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 8,5 (2,2) MSEK och orealiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om -0,9 (-13,1) MSEK. Det sistnämnda är till -1,1 (-13,1) MSEK hänförlig till innehavet i Allenex.

Per den 31 mars 2012 redovisas investeringen i Allenex till 56,8 (57,9) MSEK. Övriga investeringar är bland annat LinkTech, Litium och Synoco. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 110,8 (111,7) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -9,3 (-6,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -3,9 (-5,0) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -5,4 (-1,0) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 44,5 (46,7) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 56,6 (49,4). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 80,5 (22,9) MSEK. Förändringen påverkas främst av att FastPartner har avyttrat egna aktier samt förvärvat fastigheter kontant.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 119 (107) fastigheter, varav 101 finns i region Stockholm och 18 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån geografiska områden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

FastPartner äger dessutom en fastighet till 50% i Eskilstuna tillsammans med Svensk Fastighetsfond.

Den totala uthyrningsbara arean är 726 070 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 530 431 kvadratmeter och Gävleborg med 195 639 kvadratmeter. Till detta ska läggas den delägda fastigheten i Eskilstuna vilken har en uthyrningsbar yta om 29 716 kvadratmeter.

Det totala fastighetsbeståndet består till 57% av produktion och lager, 25% av kontor, 9% av butiker, 3% av bostäder och hotell samt 6% övrigt.

Förvärv och avyttringar

Under första kvartalet har FastPartner sålt en byggnad från fastigheten Hjällsnäs 8:30 i Göteborg. Den realiserade vinsten blev 0,4 MSEK.

FastPartner har under perioden tillträtt resterande 50% av de nio delägda fastigheterna i Gävle med tillträde den 1 februari 2012 samt fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 samt tomträtten till Oxen Mindre 35 i Stockholm City också det med tillträde den 1 februari 2012.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 31 mars 2012 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 51,7 (12,0) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 12,1 (47,3) MSEK.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2012-03-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter, förutom de nio nytilträdade fastigheterna i Gävle, med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2012 till 6 763,1 (5 990,3) 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 upprättats 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 6,7 (6,7)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,5 (6,6)%, för region Gävleborg är det cirka 8,4 (7,8)%.

Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 13,7 (1,5) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande, MSEK	5 990,3
+ Förvärv av nya fastigheter	750,2
+ Investeringar	12,1
– Försäljningar	-3,2
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	13,7
Bokfört värde per 120331 inkl fastigheter under uppförande	6 763,1

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 185,6 (1 998,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 63,4 MSEK till följd av periodens resultat samt ökat med 123,8 MSEK till följd av avyttring av egna aktier.

FastPartner har avyttrat totalt 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kr per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Efter genomförd avyttring uppgår det totala antalet utestående aktier i FastPartner till 53 100 000 varutöver FastPartner fortsatt innehar 611 212 återköpta aktier.

Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av och del i finansieringar av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört under senare tid.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 mars 2012 till 3 964,8 (3 495,0) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 mars 2012 3,5 (3,0)%.

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 4 602,3 (4 132,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 542,9 (1 362,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2012. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2012.

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner under oktober månad 2011 att räntesäkra 1 000 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fem år. Räntesäkringen omfattar cirka 25% av FastPartners låneportfölj (exklusive obligationslån). Ränteswapavtalet innebär att FastPartner betalar en fast årlig ränta om 2,20% exklusive marginal.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2012.

Lånestruktur per 2012-03-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	1 675,2	1 539,2	136,0	2012
	50,0	50,0	0,0	2013
	280,7	280,7	0,0	2014
	596,4*	596,4	0,0	2015
	2 000	1 798,5	201,5	2016
Totalt	4 602,3	4 264,8	337,5	

* Varav 300,0 avser obligationslån.

Sedan förra rapporteringstillfället har Riksbanken sänkt reporäntan med 25 punkter, vilket var i linje med de förväntningar som FastPartner gav uttryck för i sin Bokslutskommuniké för 2011. På grund av den mycket måttliga förväntade tillväxten under 2012, och därmed låga inflationsförväntningar, är det FastPartners antagande att reporäntan kommer att justeras ned ytterligare 25 – 50 punkter under innevarande år. Till följd av detta fortsätter FastPartner att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider om 30 – 90 dagar.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 30,2 (30,4)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid periodens slut till 37,8 (40,6)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 398,9 (194,6) MSEK.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2011.

Under 2011 har problemen med hög statlig skuldsättning och stora budgetunderskott i stora delar av ECB-området och USA uppmärksammats. 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 kan på sikt innebära en något sämre efterfrågan på kommersiella lokaler vilket kan innebära mer arbete för att nå godtagbara vakansnivåer. I dagsläget märks dock inga sådana tendenser varför FastPartner försöker utnyttja marknadsläget genom fortsatt fokusering på uthyrningsarbete.

Transaktioner med närstående

Under året har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen och med moderbolaget Compactor Fastigheter AB 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.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 180 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

I samband med förvärvet av resterande 50% av aktierna i FastProp Holding AB under det första kvartalet konsoliderar nu FastPartner detta fastighetsbestånd. Befintliga lån i detta bestånd uppgår till 298,4 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

Händelser efter periodens slut

FastPartner har i sitt nyförvärvade fastighetsbestånd på Luntmakargatan 22-34 i Stockholm City träffat ett treårigt hyresavtal omfattande 1 633 kvadratmeter med tillträde 2012-10-01. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår i detta fastighetsbestånd till cirka 7 500 kvadratmeter.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 68,4 (66,2) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 32,7 (13,1) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 mars 2012 uppgick likvida medel till 186,4 (144,2) 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 2012 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp och avyttring av aktier

Under perioden har inga aktier återköpts. Avyttring av 2 332 000 aktier har under perioden skett till priset 53,50 kr per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 611 212 aktier, vilket motsvarar 1,1% av totalt antal utgivna aktier.

Totalt antal utestående aktier uppgår till 53 100 000 vid årets utgång.

Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén 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 2012 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

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 26 april 2012

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 26 april 2012 kl 14:30.

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 2012

23 augusti 2012

Delårsrapport per 30 september 2012

25 oktober 2012

Bokslutskommuniké 2012

februari 2013

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2012	2011	2011
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	154,2	116,9	464,7
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-36,7	-27,0	-75,7
Reparation och underhåll	-9,4	-6,2	-37,0
Fastighetsskatt	-6,1	-3,9	-18,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,1	-4,0	-16,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-9,0	-5,3	-23,2
Driftnetto	87,9	70,5	294,5
Central administration	-4,2	-4,1	-17,3
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	13,7	1,5	224,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,4	0,0	0,0
Andel i intresseföretags resultat	0,8	0,0	1,3
Resultat före finansiella poster	98,6	67,9	503,1
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	4,2	6,8	25,2
Finansiella kostnader	-37,7	-27,5	-121,9
Värdeförändring finansiella instrument	7,6	-10,9	-70,0
Resultat före skatt	72,7	36,3	336,4
Skatt	-9,3	-6,0	-111,7
Periodens resultat	63,4	30,3	224,7
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	63,4	30,3	224,7
Resultat/aktie kr	1,22	0,60	4,43
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	53 100 000	50 768 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	51 934 000	50 768 000	50 768 000
<i>Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.</i>			
Koncernens balansräkning i sammandrag	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 763,1	5 118,3	5 990,3
Maskiner och inventarier	1,5	1,4	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar	6 764,6	5 119,7	5 991,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	170,9	360,6	360,7
Summa anläggningstillgångar	6 935,5	5 480,3	6 352,4
Kortfristiga fordringar	52,6	92,7	53,7
Likvida medel	250,6	284,7	170,1
Summa omsättningstillgångar	303,2	377,4	223,8
SUMMA TILLGÅNGAR	7 238,7	5 857,7	6 576,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat och övrigt tillskjutet kapital	1 553,8	1 289,0	1 366,6
Summa eget kapital	2 185,6	1 920,8	1 998,4
Uppskjuten skatteskuld	554,0	458,5	548,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 721,9	1 547,5	2 432,4
Övriga långfristiga skulder	4,4	3,2	4,0
Summa långfristiga skulder	3 280,3	2 009,2	2 985,0
Skulder till kreditinstitut	1 542,9	1 727,9	1 362,6
Övriga kortfristiga skulder	106,2	114,2	135,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123,7	85,6	94,4
Summa kortfristiga skulder	1 772,8	1 927,7	1 592,8
Summa skulder	5 053,1	3 936,9	4 577,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 238,7	5 857,7	6 576,2

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2012	2011	2011
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före skatt	72,7	36,3	336,4
Justeringsposter	-21,5	12,8	-155,2
Betald/erhållen skatt	-6,7	-2,4	4,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44,5	46,7	185,6
Förändringar i rörelsekapital	12,1	2,7	38,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	56,6	49,4	224,2
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	-762,3	-17,4	-663,9
Försäljning av fastigheter	3,2	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-0,9	-2,0	-47,6
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-760,0	-19,4	-711,5
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande och lösen av lån	470,2	-8,0	512,4
Förändring av långfristiga fordringar	189,9	0,9	-
Utdelning	-	-	-116,8
Avyttring egna aktier	123,8	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	783,9	-7,1	395,6
Periodens kassaflöde	80,5	22,9	-91,7
Likvida medel vid periodens ingång	170,1	261,8	261,8
Likvida medel vid periodens slut	250,6	284,7	170,1

Förändring i koncernens egna kapital	2012	2011	2011
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	1 998,4	1 890,5	1 890,5
Utdelning	-	-	-116,8
Avyttring egna aktier	123,8	-	-
Periodens totalresultat	63,4	30,3	224,7
Vid periodens slut	2 185,6	1 920,8	1 998,4

Finansiella nyckeltal	2012	2011	2011
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK	199,3	193,4	187,9
Eget kapital/aktie, SEK	41,2	37,8	39,4
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	51,6	46,9	50,2
Avkastning på eget kapital % *	12,1	6,4	11,6
Avkastning på totalt kapital % *	6,4	4,4	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,5
Soliditet %	30,2	32,8	30,4
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	37,8	40,6	38,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2012	2011	2011
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	5,6	6,0	5,4
Överskottsgrad %	57,0	60,3	63,4
Ekonomisk uthyrningsgrad %	89,7	89,5	88,7
Hyresvärde, kr/kvm *	956,3	1 031,7	835,0
Fastighetskostnader, kr/kvm *	365,2	354,6	262,5
Driftsöverskott, kr/kvm *	492,6	568,8	478,2

Fastighetsbeståndet per 2012-03-31										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyresvärde MSEK
Stockholm 1	40	207,6	63,2	1 218,4	31,8	613,0	31,4	2 802,9	4,8%	69,3
Stockholm 2	36	260,5	54,0	828,6	18,6	285,2	35,4	2 290,8	6,3%	58,8
Stockholm 3	25	62,4	16,0	1 028,7	8,3	529,8	7,7	627,4	4,9%	19,1
Gävleborg	18	195,6	21,0	429,6	7,6	155,7	13,4	1 042,0	6,7%	26,4
Summa	119	726,1	154,2	849,7	66,3	365,1	87,9	6 763,1	5,6%	173,6

* 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	2012	2011	2011
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	68,4	66,2	246,3
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-17,0	-17,3	-44,4
Reparation och underhåll	-3,6	-4,1	-20,3
Fastighetsskatt	-2,4	-2,3	-9,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-1,4	-5,4
Fastighetsadministration och marknadsföring	-6,2	-4,4	-18,0
Driftnetto	37,8	36,7	149,0
Central administration	-4,5	-3,2	-13,4
Resultat före finansiella poster	33,3	33,5	135,6
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	172,0
Övriga finansiella poster	-0,6	-20,4	-93,3
Resultat efter finansiella poster	32,7	13,1	214,3
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-106,8
Resultat före skatt	32,7	13,1	107,5
Skatt	-7,1	-6,9	-3,9
Periodens resultat	25,6	6,2	103,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	25,6	6,2	103,6

Moderbolagets balansräkning i sammandrag	2012-03-31	2011-03-31	2011-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter under uppförande / Pågående arbeten	48,1	52,5	-
Maskiner och inventarier	1,0	1,1	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar	49,1	53,6	1,0
Andelar i koncernföretag	2 112,1	1 966,7	2 072,0
Fordringar hos koncernföretag	3 728,8	3 029,1	3 477,3
Andra långfristiga fordringar	46,4	183,3	187,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	113,5	158,5	154,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 000,8	5 337,6	5 890,7
Summa anläggningstillgångar	6 049,9	5 391,2	5 891,7
Kortfristiga fordringar	6,0	22,7	17,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28,5	34,7	21,2
Likvida medel	186,4	276,4	144,2
Summa omsättningstillgångar	220,9	333,8	182,9
SUMMA TILLGÅNGAR	6 270,8	5 725,0	6 074,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst	344,8	214,8	195,4
Summa eget kapital	973,6	843,6	824,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 379,2	913,3	2 382,4
Skulder till koncernföretag	2 032,3	2 081,4	1 921,9
Övriga långfristiga skulder	4,3	5,1	2,5
Summa långfristiga skulder	4 415,8	2 999,8	4 306,8
Skulder till kreditinstitut	774,9	1 721,1	776,5
Övriga kortfristiga skulder	49,0	105,9	87,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57,5	54,6	79,7
Summa kortfristiga skulder	881,4	1 881,6	943,6
Summa skulder	5 297,2	4 881,4	5 250,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	6 270,8	5 725,0	6 074,6

Förändring i moderbolagets egna kapital	2012	2011	2011
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	824,2	837,4	837,4
Utdelning	-	-	-116,8
Åvyttring egna aktier	123,8		
Periodens totalresultat	25,6	6,2	103,6
Vid periodens slut	973,6	843,6	824,2

Redovisning av segment	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2012-03-31	2011-03-31	2012-03-31	2011-03-31	2012-03-31	2011-03-31	2012-03-31	2011-03-31	2012-03-31	2011-03-31	2012-03-31	2011-03-31	2012-03-31	2011-03-31
MSEK														
Hysesintäkter	63,2	36,8	54,0	50,3	16,0	17,4	21,0	12,4	154,2	116,9			154,2	116,9
Fastighetskostnader	-31,8	-14,3	-18,6	-16,9	-8,3	-8,4	-7,6	-8,8	-66,3	-46,4			-66,3	-46,4
Driftnetto	31,4	22,5	35,4	33,4	7,7	9,0	13,4	5,6	87,9	70,5			87,9	70,5
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	36,6	-4,1	-9,6	4,9	1,2	1,7	-14,5	-1,0	13,7	1,5			13,7	1,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0			0,4	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									8,5	2,2	-0,9	-13,1	7,8	-10,9
Bruttoresultat	68,0	18,4	26,2	38,3	8,9	10,7	-1,1	4,6	110,5	74,2	-0,9	-13,1	108,6	61,1
Ofördelade poster														
Central administration											-4,2	-4,1	-4,2	-4,1
Andel i intresseföretags resultat									0,8	0,0			0,8	0,0
Finansiella intäkter									4,2	6,8			4,2	6,8
Finansiella kostnader									-35,5	-25,0	-2,2	-2,5	-37,7	-27,5
Resultat före skatt													72,7	38,3
Skatt											-9,3	-6,0	-9,3	-6,0
Periodens totalresultat									80,0	56,0	-16,6	-25,7	63,4	30,3
Förvaltningsfastigheter	2 802,9	1 883,8	2 290,8	2 110,2	627,4	583,1	1 042,0	541,2	6 763,1	5 118,3			6 763,1	5 118,3
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													170,9	360,6
Maskiner och inventarier													1,5	1,4
Omsättningstillgångar													52,6	92,7
Likvida medel													250,6	284,7
Summa tillgångar	2 802,9	1 883,8	2 290,8	2 110,2	627,4	583,1	1 042,0	541,2	6 763,1	5 118,3			7 238,7	5 857,7
Ofördelade poster														
Eget kapital													2 185,6	1 920,8
Långfristiga skulder													2 728,3	1 550,7
Uppskjuten skatteskuld													554,0	458,5
Kortfristiga skulder													1 772,8	1 927,7
Summa eget kapital och skulder													7 238,7	5 857,7
Periodens förvärf och investeringar	252,4	14,2	5,5	1,0	1,9	1,2	502,5	1,0	762,3	17,4			762,3	17,4
Periodens försäljningar		0,0	-3,2	0,0		0,0			-3,2	0,0			-3,2	0,0

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.

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 samt våra fem köpcentrum. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta. Gävleborg innefattar våra fastigheter i Gävle och Söderhamn.

Även om fastigheten Riksbys 1:13 geografiskt innefattas av Stockholm 1 ingår den i segmentet 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