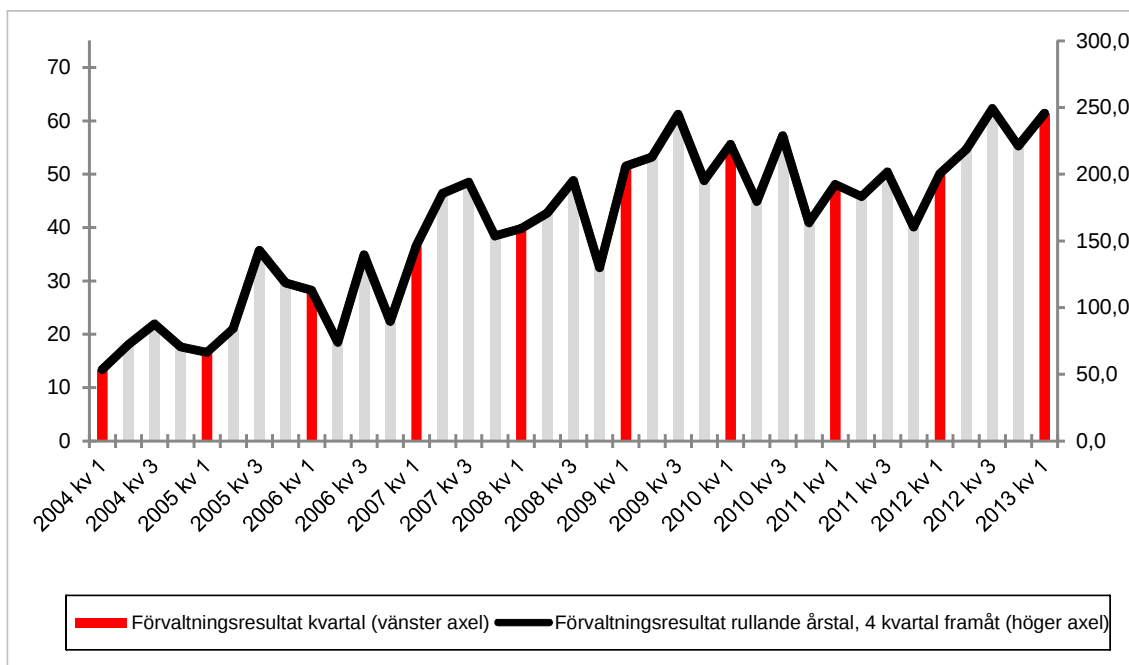


Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2013

- Hyresintäkterna för perioden januari - mars ökade med 17,6% och uppgick till 181,3 (154,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 24,9% och uppgick till 109,8 (87,9) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 60,6 (57,0)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 61,4 (50,1) MSEK, per aktie 1,16 (0,96) kr.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 875,4 (7 834,0) MSEK. Hela fastighetsbeståndet är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick till 145,9 (63,4) MSEK, per aktie 2,75 (1,22) kr.
- Med nuvarande förutsättningar på marknaden är det FastPartners mål att i slutet av 2014 uppnå nedan angivna mål:
 - Ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr
 - Hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK
 - Ett driftnetto överstigande 650 MSEK
 - Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK

Det rullande årliga förvaltningsresultatet, justerat för uteblivit driftnetto i fastigheten Riksby 1:13 till följd av Panaxias konkurs i september 2012, ökade räntekostnader för överlikviditet avsatta inför förestående affärer samt vissa engångsposter under första kvartalet, uppgick sammantaget till cirka 290 MSEK.



FastPartner har tidigare redovisat det rullande Förvaltningsresultatet som innevarande kvartal inkl de tre föregående kvartalen. För att bättre kunna stämma av mot de mål som FastPartner satt upp har bolaget nu ändrat till att redovisa det rullande Förvaltningsresultat som innevarande kvartal gånger fyra. Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2008 är exklusive 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 2013

Resultat

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 17,6% till 181,3 (154,2) MSEK. Ökningen är hänförlig till resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 109,8 (87,9) MSEK vilket är en ökning med 21,9 MSEK eller 24,9%. Ökningen är hänförlig till resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för kvartalet till 61,4 (50,1) MSEK eller 1,16 (0,96) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 som motverkats negativt av högre finansiella kostnader till följd av upplåning i samband med förvärven.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -26,2 (14,1) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till 76,5 (-25,9) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2012 samt värdeuppgångar i finansiella investeringar. Under kvartalet har FastPartner dessutom gjort en orealiserad valutakursvinst om 8,8 (3,2) MSEK på bolagets EUR-lån.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 145,9 (63,4) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 samt högre orealiserade värdeförändringar på finansiella instrument.

Förvaltningsresultat per kvartal

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2013 kvartal 1	2012 kvartal 4	2012 kvartal 3	2012 kvartal 2	2012 kvartal 1
Hyresintäkter mm	181,3	165,7	164,3	155,1	154,2
Fastighetskostnader	- 71,5	- 63,3	- 59,0	- 58,2	- 66,3
Driftnetto	109,8	102,4	105,3	96,9	87,9
Överskottsgrad %	60,6	61,8	64,1	62,5	57,0
Central administration	- 5,8	- 5,5	- 3,5	- 4,4	- 4,2
Andel i intresseföretags resultat**	1,0	1,0	1,0	0,8	0,8
Finansiella poster*	-43,6	-42,6	-40,5	-38,7	-34,4
Förvaltningsresultat	61,4	55,3	62,3	54,6	50,1
Värdeförändringar fastigheter	- 26,2	10,9	- 36,6	120,9	14,1
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar	35,2	66,2	25,7	175,5	64,2

* Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

**Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB:s resultat.

Intäkter

Hyresintäkterna uppgick till 181,3 (154,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 27,1 MSEK, eller 17,6%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2012. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2,5 MSEK, eller 1,4%. Justerar man för Panaxia som gick i konkurs i slutet av september 2012, är ökningen 9,8 MSEK eller 5,5%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2013 till 90,5 (89,7)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 71,5 (66,3) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 5,2 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 172 000 kvm större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 0,5 MSEK, eller 0,9%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -26,2 (13,7) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 7,1 (7,1)%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till 76,5 (-25,9) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella investeringar och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 1,2 (4,2) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 0,3 (1,7) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 47,3 (40,9) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 6,4 MSEK mot föregående period förklaras främst av ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella tillgångar och instrument uppgick till 113,8 (7,6) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 13,2 (8,5) MSEK och orealiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om 100,6 (-0,9) MSEK. Det sistnämnda är till 111,2 (-1,1) MSEK hänförligt till innehavet i Allenex.

Per den 31 mars 2013 redovisas investeringen i Allenex till 144,3 (33,1) MSEK. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 165,5 (74,5) MSEK.

Skatt

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

Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 43,4 (44,5) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 62,1 (56,6). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 234,5 (80,5) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt att FastPartner tagit upp nya banklån.

Fastighetsbeståndet

FastPartner äger vid utgången av perioden 144 (143) fastigheter, varav 124 finns i region Stockholm och 20 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån tre förvaltningsområden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

FastPartner äger dessutom en fastighet till 50% i Eskilstuna tillsammans med Estea AB.

Den totala uthyrningsbara arean är 898 496 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 703 669 kvadratmeter och Gävleborg med 194 827 kvadratmeter. Till detta ska läggas den delägda fastigheten i Eskilstuna vilken har en uthyrningsbar yta om 29 716 kvadratmeter.

Stockholmsregionen är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 75% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 25% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet. Detta är en väl avvägd fördelning av beståndet.

FastPartners planer för 2013 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen än mer.

Det totala fastighetsbeståndet består till 59% av produktion och logistik/lager, 24% av kontor, 8% av butiker, 2% av bostäder och hotell samt 7% övrigt.

Förvärv och avyttringar

Inga förvärv eller avyttringar har gjorts under perioden.

FastPartner har under perioden tillträtt fastigheten Ringpärmen 5 vid Infra City i Stockholm.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 31 mars 2013 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 137,4 (193,3) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 28,8 (140,6) MSEK.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2013-03-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2013 till 7 875,4 (7 834,0) 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 värderingsinstitutet 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 7,1 (7,1)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 7,0 (7,0)%, för region Gävleborg är det cirka 8,6 (8,5)%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till -26,2 (13,7) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande, MSEK	7 834,0
+ Förvärv av nya fastigheter	38,8
+ Investeringar	28,8
– Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-26,2
Bokfört värde per 130331 inkl fastigheter under uppförande	7 875,4

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 453,6 (2 307,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 145,9 MSEK till följd av periodens resultat.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 mars 2013 till 4 471,8 (4 253,5) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 mars 2013 2,9 (3,0)%.

Utöver lånen hos kreditinstitut har FastPartner emitterat två icke säkerställda obligationslån. Ett om 300 MSEK i oktober 2010 med slutligt förfall oktober 2015 med möjlighet till förtidsinlösen för FastPartner från oktober 2012 och ett i september 2012 om 500 MSEK med förfall september 2016. Obligationslånet om 300 MSEK löper med fast ränta om 6,75% och obligationslånet om 500 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter. Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att under oktober månad 2012 räntesäkra 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fyra år. Räntesäkringsperioden sammanfaller med obligationslånet om 500 MSEK. Med ränteswapavtalet har FastPartner räntesäkrat detta obligationslån på räntenivån 5,42%.

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att under mars månad räntesäkra 300 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på två plus åtta år. FastPartner betalar 1,10% plus marginal de två första åren med en möjlig förlängning om 1,86% under resterande åtta år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 5 276,5 (5 058,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 645,5 (1 075,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2013. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på swapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2013.

Lånestruktur per 2013-03-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	787,4	787,4	0,0	2013
	1 294,8	1 294,8	0,0	2014
	694,3*	694,3	0,0	2015
	2 500**	2 495,3	4,7	2016
Totalt	5 276,5	5 271,8	4,7	

* Varav 300,0 avser obligationslån.

** Varav 500,0 avser obligationslån.

Riksbankens uteblivna sänkning i februari och april har inneburit en fortsatt relativt stark krona varför en sänkning under andra halvåret 2013 inte kan uteslutas, detta för att underlätta förutsättningarna för svensk exportindustri.

De svenska bankerna uppvisade rekordvinster för 2012 med följd att kapitaltäckningskraven enligt Basel 3 har klarats av med bred marginal. Bankernas rekordvinster ledde i första skedet till att bankerna har föreslagit rejäla utdelningshöjningar. Då vinsterna fortsätter att strömma in har en press nedåt på bankernas marginaler kunnat kostateras som en följd av att konkurrensen om kunderna tilltagit.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 28,8 (28,3)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 35,0 (34,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 374,5 (136,7) MSEK.

Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2012.

Genom omfattande garantier och kraftfulla obligationsåterköp från ECB har situationen inom EMU-området gått in i ett lugnare skede. Ett sammanbrott för euron ses inte längre som en optionalitet. Konsumtions- och investeringsefterfrågan är dock fortfarande svag vilket även påverkar svensk industris tillväxtmöjligheter för en relativt lång period framåt. Den stora mängd likviditet som ECB och andra stora centralbanker har bidragit med har fått till följd att en enorm mängd kapital letar förräntning, vilket kommer att medföra översefterfrågan på finansiella tillgångar som obligationer och i viss mån aktier, med fortsatt låga räntor som följd. Detta i synnerhet i kombination med en svag efterfrågan i hela västvärlden.

Transaktioner med närstående

Under perioden har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, FastPartners intresseföretag och med moderbolaget Compactor Fastigheter AB genomförts till marknadsmässiga villkor. Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden.

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 mars 35 (34) anställda, varav 10 (10) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 232,2 MSEK med förfall januari 2014. 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 under april månad refinansierat lån om 72,9 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall april 2015.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 83,7 (68,4) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 143,8 (32,7) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 mars 2013 uppgick likvida medel till 293,0 (75,5) 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 Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2013 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Återköp och avyttring av egna aktier

Under perioden har inga egna aktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 611 212 aktier, motsvarande 1,1% av totalt antal utgivna aktier.

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

Styrelsen har föreslagit årsstämman den 25 april att fatta beslut om ett bemyndigande som innefattar rätt att emittera preferensaktier. För vidare information, se kallelse till årsstämma som publicerades den 26 mars på bolagets hemsida.

Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget 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 2013 har utöver ytterligare upplysningar avseende finansiella instrument till följd av den nya IFRS 13 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 25 april 2013

*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 25 april 2013 kl 15:00.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör telefon 08 - 402 34 65 (direkt) eller 402 34 60 (växel)

eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

Kalendarium

Delårsrapport per 30 juni 2013

9 juli 2013

Delårsrapport per 30 september 2013

24 oktober 2013

Bokslutskommuniké 2013

februari 2014

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari - 31 mars 2013. 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 revisionssed 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 25 april 2013

Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2013	2012	2012
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	181,3	154,2	639,3
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-42,5	-36,7	-113,4
Reparation och underhåll	-8,3	-9,4	-47,4
Fastighetsskatt	-7,1	-6,1	-26,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,7	-5,1	-22,4
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,9	-9,0	-37,3
Driftnetto	109,8	87,9	392,5
Central administration	-5,8	-4,2	-17,6
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-26,2	13,7	108,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,4	0,8
Andel i intresseföretags resultat	1,0	0,8	3,6
Resultat före finansiella poster	78,8	98,6	487,8
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	1,2	4,2	10,6
Finansiella kostnader	-47,3	-40,9	-173,8
Orealiserade valutakursförändringar	8,8	3,2	10,4
Värdeförändring finansiella instrument	113,8	7,6	-46,3
Resultat före skatt	155,3	72,7	288,7
Skatt	-9,4	-9,3	29,6
Periodens resultat	145,9	63,4	318,3
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	145,9	63,4	318,3
Resultat/aktie kr	2,75	1,22	6,04
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal aktier	53 100 000	51 934 000	52 711 333
<i>Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i FastPartner.</i>			
Koncernens balansräkning i sammandrag	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 875,4	6 763,1	7 834,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,5	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	7 876,9	6 764,6	7 835,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	232,6	170,9	139,2
Summa anläggningstillgångar	8 109,5	6 935,5	7 974,7
Kortfristiga fordringar	52,6	52,6	66,9
Likvida medel	344,4	250,6	109,9
Summa omsättningstillgångar	397,0	303,2	176,8
SUMMA TILLGÅNGAR	8 506,5	7 238,7	8 151,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	537,1	537,1	537,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 916,5	1 648,5	1 770,6
Summa eget kapital	2 453,6	2 185,6	2 307,7
Uppskjuten skatteskuld	495,8	554,0	492,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 626,3	2 721,9	3 978,5
Övriga långfristiga skulder	4,9	4,4	4,9
Summa långfristiga skulder	4 127,0	3 280,3	4 475,6
Skulder till kreditinstitut	1 645,5	1 542,9	1 075,0
Övriga kortfristiga skulder	147,0	106,2	180,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133,4	123,7	112,7
Summa kortfristiga skulder	1 925,9	1 772,8	1 368,2
Summa skulder	6 052,9	5 053,1	5 843,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 506,5	7 238,7	8 151,5

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag	2013	2012	2012
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
<i>Den löpande verksamheten</i>			
Resultat före skatt	155,3	72,7	288,7
Justeringsposter	-102,0	-21,5	-79,5
Betald/erhållen skatt	-9,9	-6,7	-44,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43,4	44,5	164,7
Förändringar i rörelsekapital	18,7	12,1	49,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62,1	56,6	214,5
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i fastigheter	-62,9	-762,3	-1787,7
Försäljning av fastigheter	-	3,2	53,8
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-0,5	-0,9	-1,1
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63,4	-760,0	-1735,0
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagande och lösen av lån	227,1	470,2	1269,8
Förändring av långfristiga fordringar	8,7	189,9	199,5
Utdelning	-	-	-132,8
Avyttring egna aktier	-	123,8	123,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	235,8	783,9	1460,3
Periodens kassaflöde	234,5	80,5	-60,2
Likvida medel vid periodens ingång	109,9	170,1	170,1
Likvida medel vid periodens slut	344,4	250,6	109,9

Förändring i koncernens egna kapital	2013	2012	2012
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	2 307,7	1 998,4	1 998,4
Utdelning	-	-	-132,8
Avyttring egna aktier	-	123,8	123,8
Periodens totalresultat	145,9	63,4	318,3
Vid periodens slut	2 453,6	2 185,6	2 307,7

Finansiella nyckeltal	2013	2012	2012
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	245,6	200,4	221,2
Eget kapital/aktie, SEK	46,2	41,2	43,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV	56,0	51,6	53,4
Avkastning på eget kapital % *	24,5	3,0	14,8
Avkastning på totalt kapital % *	9,7	1,5	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,2	2,2
Soliditet %	28,8	30,2	28,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	35,0	37,8	34,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013	2012	2012
	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Driftnetto % *	6,1	5,6	6,8
Överskottsgrad %	60,6	57,0	61,4
Ekonomisk uthyrningsgrad %	90,5	89,7	89,8
Hyresvärde, kr/kvm *	906,0	956,3	821,8
Fastighetskostnader, kr/kvm *	318,4	365,2	276,0
Driftsöverskott, kr/kvm *	501,5	492,6	462,0

Fastighetsbeståndet per 2013-03-31										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt / kvm *	Fastighetskostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyresvärde MSEK
Stockholm 1	36	186,8	59,7	1 277,9	28,3	606,5	31,4	2 781,8	4,6	67,0
Stockholm 2	46	314,8	60,9	773,4	22,0	279,2	38,9	2 617,8	7,0	66,6
Stockholm 3	42	202,1	36,1	714,4	11,7	231,1	24,4	1 515,1	6,8	39,6
Gävleborg	20	194,8	24,6	505,2	9,5	195,8	15,1	960,7	7,2	30,3
Summa	144	898,5	181,3	807,3	71,5	318,4	109,8	7 875,4	6,1	203,5

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag	2013	2012	2012
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	83,7	68,4	256,0
<i>Fastighetskostnader</i>			
Driftskostnader	-19,6	-17,0	-49,2
Reparation och underhåll	-3,3	-3,6	-17,1
Fastighetsskatt	-3,5	-2,4	-9,5
Tomträttsavgifter/arrenden	-1,8	-1,4	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,6	-6,2	-19,1
Driftnetto	49,9	37,8	155,5
Central administration	-4,1	-4,5	-14,1
Resultat före finansiella poster	45,8	33,3	141,4
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	150,0
Övriga finansiella poster	98,0	-0,6	-80,0
Resultat efter finansiella poster	143,8	32,7	211,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-77,5
Resultat före skatt	143,8	32,7	133,9
Skatt	-9,5	-7,1	-10,2
Periodens resultat	134,3	25,6	123,7
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	134,3	25,6	123,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag	2013-03-31	2012-03-31	2012-12-31
Belopp i MSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	109,9	48,1	-
Maskiner och inventarier	0,8	1,0	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	110,7	49,1	0,8
Andelar i koncernföretag	2 229,8	2 112,1	2 226,0
Fordringar hos koncernföretag	4 128,2	3 728,8	4 131,9
Andra långfristiga fordringar	43,4	46,4	54,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	178,3	113,5	77,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 579,7	6 000,8	6 489,8
Summa anläggningstillgångar	6 690,4	6 049,9	6 490,6
Kortfristiga fordringar	7,9	6,0	20,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35,5	28,5	37,0
Likvida medel	293,0	186,4	75,5
Summa omsättningstillgångar	336,4	220,9	132,7
SUMMA TILLGÅNGAR	7 026,8	6 270,8	6 623,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	537,0	537,1	537,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Balanserad vinst	444,5	344,8	310,1
Summa eget kapital	1 073,2	973,6	938,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 794,5	2 379,2	3 144,0
Skulder till koncernföretag	1 988,9	2 032,3	1 880,5
Övriga långfristiga skulder	4,3	4,3	4,5
Summa långfristiga skulder	4 787,7	4 415,8	5 029,0
Skulder till kreditinstitut	1 005,4	774,9	434,4
Övriga kortfristiga skulder	103,0	49,0	134,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57,5	57,5	86,8
Summa kortfristiga skulder	1 165,9	881,4	655,4
Summa skulder	5 953,6	5 297,2	5 684,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 026,8	6 270,8	6 623,3

Förändring i moderbolagets egna kapital	2013	2012	2012
Belopp i MSEK	1/1 - 31/3	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12
Vid periodens början	938,9	824,2	824,2
Utdelning	-	-	-132,8
Avyttring egna aktier	-	123,8	123,8
Periodens totalresultat	134,3	25,6	123,7
Vid periodens slut	1 073,2	973,6	938,9

Not 1 - Redovisning av segment	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2013-03-31	2012-03-31	2013-03-31	2012-03-31	2013-03-31	2012-03-31	2013-03-31	2012-03-31	2013-03-31	2012-03-31	2013-03-31	2012-03-31	2013-03-31	2012-03-31
MSEK														
Hysesintäkter	59,7	63,2	60,9	54,0	36,1	16,0	24,6	21,0	181,3	154,2			181,3	154,2
Fastighetskostnader	-28,3	-31,8	-22,0	-18,6	-11,7	-8,3	-9,5	-7,6	-71,5	-66,3			-71,5	-66,3
Driftnetto	31,4	31,4	38,9	35,4	24,4	7,7	15,1	13,4	109,8	87,9			109,8	87,9
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-9,3	36,6	-11,1	-9,6	0,1	1,2	-5,9	-14,5	-26,2	13,7			-26,2	13,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4			0,0	0,4
Värdeförändringar finansiella tillgångar									13,2	8,5	100,6	-0,9	113,8	7,6
Bruttoresultat	22,1	68,0	27,8	26,2	24,5	8,9	9,2	-1,1	96,6	110,5	100,6	-0,9	197,4	109,6
O fördelade poster														
Central administration											-5,8	-4,2	-5,8	-4,2
Andel i intresseföretags resultat									1,0	0,8			1,0	0,8
Finansiella intäkter									1,2	4,2			1,2	4,2
Finansiella kostnader									-36,0	-35,5	-2,5	-2,2	-38,5	-37,7
Resultat före skatt													155,3	72,7
Skatt											-9,4	-9,3	-9,4	-9,3
Periodens totalresultat									63,0	80,0	82,9	-16,6	145,9	63,4
Förvaltningsfastigheter	2 781,8	2 802,9	2 617,8	2 290,8	1 515,1	627,4	960,7	1 042,0	7 875,4	6 763,1			7 875,4	6 763,1
O fördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													232,6	170,9
Maskiner och inventarier													1,5	1,5
Omsättningstillgångar													52,6	52,6
Likvida medel													344,4	250,6
Summa tillgångar	2 781,8	2 802,9	2 617,8	2 290,8	1 515,1	627,4	960,7	1 042,0	7 875,4	6 763,1			8 506,5	7 238,7
O fördelade poster														
Eget kapital													2 453,6	2 185,6
Långfristiga skulder													3 631,2	2 726,3
Uppskjuten skatteskuld													495,8	554,0
Kortfristiga skulder													1 925,9	1 772,8
Summa eget kapital och skulder													8 506,5	7 238,7
Periodens förvärv och investeringar	5,3	252,4	7,4	5,5	54,0	1,9	0,9	502,5	67,6	762,3			67,6	762,3
Periodens försäljningar	0,0	0,0	0,0	-3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2			0,0	-3,2

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 orealiserade 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 tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och våra två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Tidigare kvartal har dessa två stadsdelscentrum redovisats under region Stockholm 1. Tidigare kvartals siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner. Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta/Strängnäs samt Ystad, Ronneby och Sölvesborg. Gävleborg innefattar våra fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall, Ludvika och Hedemora.

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.

Not 2 - Verkligt värde finansiella instrument

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Fair value measurement, som trätt i kraft per 2013-01-01 delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.

Vid fastställande av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. För FastPartners del värderas likvida medel och aktier och andelar i noterade bolag enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. För FastPartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

Nivå 3 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på egna relevanta antaganden.

Nedan tabeller visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt per 2013-03-31.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2013-03-31 (2012-03-31)

	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens början	75,0 (112,0)	33,1 (57,9)	- (-)	41,9 (54,1)
Förvärv/Försäljning under perioden	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Likvidation	-10,1 (-)	- (-)	- (-)	-10,1 (-)
Orealiserad värdeförändring	100,6 (-0,8)	111,2 (-1,1)	- (-)	-10,6 (0,3)
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	165,5 (111,2)	144,3 -56,8	- (-)	21,2 (-54,4)

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani	LinkTech*	Litium	Synoco	Övrigt	Totalt
Vid periodens början	3,0 (3,8)	9,8 (9,5)	28,6 (28,6)	- (12,0)	0,5 (0,2)	41,9 (54,1)
Förvärv/Försäljning under året	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
Likvidation	- (-)	-9,8 (-)	- (-)	- (-)	-0,3 (-)	-10,1 (-)
Omvärdering 2013 över resultaträkning	-0,5 (-)	- (0,3)	-10,1 (-)	- (-)	- (-)	-10,6 (0,3)
Vid periodens slut	2,5 (3,8)	0,0 (9,8)	18,5 (28,6)	- (12,0)	0,2 (0,2)	21,2 (54,4)

* Vid likvidationen av LinkTech har FastPartner erhållit 9,8 MSEK i likvida medel varför likvidationen ej påverkat periodens resultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2013-03-31 (2012-03-31)

	Totalt	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-37,6 (-16,9)	- (-)	-37,6 (-16,9)	- (-)
Orealiserad värdeförändring	13,2 (8,5)	- (-)	13,2 (8,5)	- (-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-24,4 (-8,4)	- (-)	-24,4 (-8,4)	- (-)

Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2013-03-31 (2012-03-31)

	Finansiella tillgångar som kan säljas	Lånefordringar och kundfordringar	Verkligt värde via resultaträkningen*	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Aktier och andelar	165,5 (101,4)				165,5 (101,4)	165,5 (101,4)
Andra långfristiga fordringar		48,5 (55,4)			48,5 (55,4)	48,5 (55,4)
Kundfordringar		6,8 (6,2)			6,8 (6,2)	6,8 (6,2)
Övriga kortfristiga fordringar		7,1 (12,2)			7,1 (12,2)	7,1 (12,2)
Likvida medel		344,4 (250,6)			344,4 (250,6)	344,4 (250,6)
Upplupna intäkter		2,9 (3,7)			2,9 (3,7)	2,9 (3,7)
Summa finansiella tillgångar	165,5 (101,4)	416,6 (328,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	575,2 (429,5)	575,2 (429,5)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder				5 271,8 (4 264,)	5 271,8 (4 264,8)	5 271,8 (4 264,8)
Övriga långfristiga skulder				4,9 (4,4)	4,9 (4,4)	4,9 (4,4)
Leverantörsskulder				48,9 (34,0)	48,9 (34,0)	48,9 (34,0)
Övriga kortfristiga skulder			24,4 (8,4)	73,7 (63,8)	98,1 (72,2)	98,1 (63,8)
Upplupna kostnader				39,4 (97,7)	39,4 (97,1)	39,4 (97,1)
Summa finansiella skulder	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	24,4 (8,4)	5 438,7 (4 464,7)	5 463,1 (4 472,5)	5 463,1 (4 472,5)

* avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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 exklusive värdetförändringar, valutaeffekter och skatt (definitionen har ändrats per 2012-09-30).

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 värdetförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

SOLIDITET (%): Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

SOLIDITET JUSTERAD ENLIGT EPRA NAV (%): Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE: Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, EPRA NAV: Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

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