

FASTPARTNER

2010-08-27

OMXS Mid Cap

Financials

Kurs (SEK) : 36,50

ESTIMAT (SEK)	2008A	2009A	2010E	2011E
Totala intäkter (m)	488	411	423	481
Driftnetto (m)	345	264	262	319
Förvaltningsresultat (m)	222	215	205	239
EBT (m)	-108	175	677	239
Jus. EPS (förv.res.)	4,37	4,23	4,04	4,72
Jus. EPS	-1,52	0,68	10,39	3,48
CEPS	2,80	5,43	2,68	3,54
DPS	1,75	2,00	2,00	2,00
Tillväxt hyresintäkter (%)	28,0	-15,8	2,9	13,7
EPS tillväxt (%)	35,7	-24,7	-0,4	23,4
Driftnetto marginal (%)	70,7	64,3	61,9	66,4
Förvaltningsmarginal (%)	45,5	52,3	48,5	49,8
Nettomarginal (%)	-15,8	8,4	124,8	36,7
ROE (%)	-4,8	2,3	31,1	9,1
ROCE (%)	7,6	10,1	6,3	5,8

VÄRDERING	2008A	2009A	2010E	2011E
P/Förvaltningsres. (x)	4,2	7,5	9,0	7,7
P/KF f. investeringar (x)	6,6	5,9	13,6	10,3
P/BV (x)	0,6	1,1	1,0	0,9
EV/Totala intäkter (x)	7,5	11,1	11,5	10,1
EV/Driftnetto (x)	10,7	17,2	18,6	15,2
Dir. avkastning (%)	9,5	6,3	5,5	5,5

NYCKELDATA

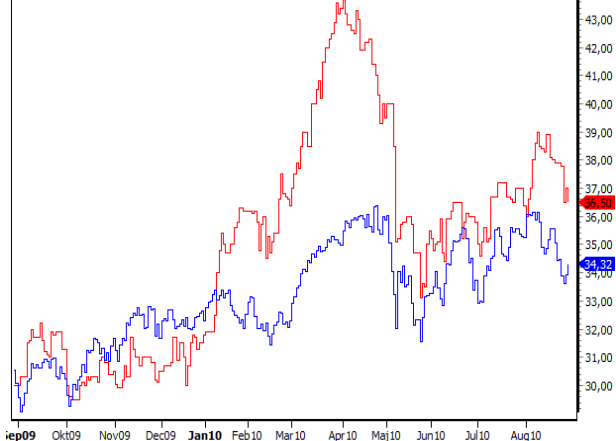
Marknadsvärde (SEKm)	1 960	Free Float (%)	29
Enterprise Value (SEKm)	4 857	Kortnamn	FPAR
Nettoskuld (SEKm)	2 897	Reuterkod	FPAR.ST
Soliditet (%)	32	Sektor	Financials
Antal aktier f. utsp. (m)	53,7	Industrigr.	Real Estate
Antal aktier e. utsp. (m)	53,7	Industri	Real Estate

UTVECKLING

1 mån (%)	-1,4	YTD (%)	14,8
3 mån (%)	8,6	52-V. Högst	43,80
12 mån (%)	18,5	52-V. Lägst	29,30

FPAR - Fast Partner AB WAP: 36,6974 V: 760 S: 36,50 +/- -0,50 -1,3%

LC Senast OMXSPI Ombaserad



ANDRA KVARTALET

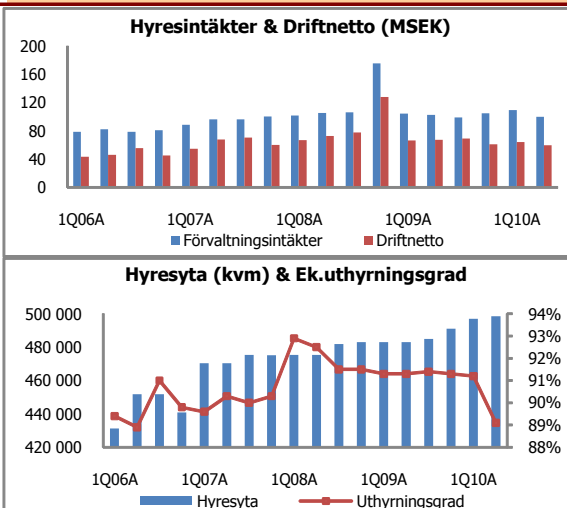
Lägre hyresintäkter än vad vi hade räknat med förklaras delvis av en hyresgaranti som löpt ut samtidigt som kostnaderna ökade något till följd av skador orsakade av den kalla och snörika vintern. Det som sticker ut i rapporten är annars de orealiserade värdetförändringarna i fastighetsbeståndet om sammantaget 387 MSEK, 213 MSEK är hänförligt till färdigställande av projekten Krejaren på Östermalmstorg. Det är Krejaren 2 i kombination med övriga tecknade hyresavtal som driver värdeökningen i Q2 samtidigt som försäljningen av Krejaren 4 i Q3 rimligen bör synliggöra ytterligare värden. Det vägda direktavkastningskravet på beståndet uppgick till 6,4 % där Stockholms 5,9 % drar ner portföljsnittet.

UTSIKTER & VÄRDERING

FastPartner märker en ökning i uthyrning och förfrågningar efter nedgången under fjolåret. Bolaget har valt att öka räntedurationen något och har under perioden gått från STIBOR30 till STIBOR90 för att förskjuta en effekt av sannolikt försiktigt höjda räntor framgent. Projektet Krejaren närmas sig slutligt färdigställande och i mars 2011 väntas alla hyreskontrakt löpa med full effekt. Målsättningen är att uppnå ett förvaltningsresultat på 300 MSEK (rullande 12 mån) i slutet av 2012 vilket ska klaras med befintligt bestånd. Vi räknar efter samtal med ledningen med en substantiell ökning av överskottsgraden from H2 samt lägre vakans tack vare konstaterade och sannolika nyuthyrningar.

BOLAGSBESKRIVNING

FastPartner som grundades 1987 (IPO 1994) äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Stockholmsregionen, Gävle och Västsverige samt driver riskkapitalverksamhet. Bolaget arbetar aktivt med sitt fastighetsbestånd genom förvärv, försäljningar samt investeringar i befintligt bestånd.



FASTPARTNER

RESULTATRÄKNING

MSEK	1Q09A	2Q09A	3Q09A	4Q09A	1Q10A	2Q10A	3Q10E	4Q10E	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
Totala intäkter	104,4	102,7	99,1	104,7	109,3	99,8	104,4	109,2	381,5	488,2	410,9	422,7	480,6	530,9
Totala kostnader	-37,9	-35,2	-29,9	-43,7	-45,0	-40,0	-31,8	-44,2	-128,8	-142,9	-146,7	-161,0	-161,7	-168,5
Driftnetto	66,5	67,5	69,2	61,0	64,3	59,8	72,6	65,0	252,7	345,3	264,2	261,7	318,9	362,4
Kostnader centraladmin.	-4,5	-3,4	-3,8	-4,4	-3,8	-4,3	-4,0	-4,4	-14,1	-15,2	-16,1	-16,5	-18,0	-19,0
Resultat intresseföretag	1,0	1,0	0,0	-2,0	0,0	0,0	1,0	1,0	4,4	-0,6	0,0	2,0	4,0	4,0
Finansnetto, fastigheter	-11,5	-11,9	-4,2	-5,8	-4,9	-10,6	-13,0	-13,6	-73,0	-107,6	-33,4	-42,1	-65,5	-90,4
Förvaltningsresultat	51,5	53,2	61,2	48,8	55,6	44,9	56,5	48,0	170,0	221,9	214,7	205,1	239,4	257,0
Finansnetto, riskkapital	-2,0	2,4	-1,8	-2,9	-3,3	2,6	0,0	0,0	6,8	2,6	-4,3	-0,7	0,0	0,0
Fastighetsförsäljning	3,6	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	0,0	3,6	1,0	0,0	0,0
Värdetförändring fastigheter	-16,8	-39,4	-14,1	-16,8	-0,3	386,9	100,0	0,0	358,7	-282,3	-87,1	486,6	0,0	0,0
Värdetförändring fin. instrument	7,7	-1,6	32,1	10,3	2,7	-17,7	0,0	0,0	-63,0	-50,0	48,5	-15,0	0,0	0,0
EBT	44,0	14,6	77,4	39,4	55,7	416,7	156,5	48,0	471,7	-107,8	175,4	677,0	239,4	257,0
Skatt	-6,4	-101,0	5,0	-38,4	3,2	-98,9	-41,2	-12,6	-107,9	30,7	-140,8	-149,5	-63,0	-67,6
Nettoresultat	37,6	-86,4	82,4	1,0	58,9	317,8	115,4	35,4	363,8	-77,1	34,6	527,5	176,4	189,4
EPS (förv.resultat)	1,01	1,05	1,21	0,96	1,10	0,88	1,11	0,95	3,35	4,37	4,23	4,04	4,72	5,06
EPS (Nettoresultat)	0,74	-1,70	1,62	0,02	1,16	6,26	2,27	0,70	7,16	-1,52	0,68	10,39	3,48	3,73
Tillväxt hyresintäkter Kv/Kv	-40,4%	-1,6%	-3,5%	5,7%	4,4%	-8,7%	4,6%	4,6%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Tillväxt hyresintäkter Å/Å	2,9%	-2,3%	-6,9%	-40,2%	4,7%	-2,8%	5,4%	4,3%	19,0%	28,0%	-15,8%	2,9%	13,7%	10,5%
Driftnetto/ Totala intäkter	63,7%	65,7%	69,8%	58,3%	58,8%	59,9%	69,5%	59,6%	66,2%	70,7%	64,3%	61,9%	66,4%	68,3%
Förv.resultat/ Totala intäkter	49,3%	51,8%	61,8%	46,6%	50,9%	45,0%	54,1%	44,0%	44,6%	45,5%	52,3%	48,5%	49,8%	48,4%
EBT marginal	42,1%	14,2%	78,1%	37,6%	51,0%	417,5%	149,9%	44,0%	123,6%	-22,1%	42,7%	160,2%	49,8%	48,4%
Nettomarginal	36,0%	-84,1%	83,1%	1,0%	53,9%	318,4%	110,5%	32,4%	95,4%	-15,8%	8,4%	124,8%	36,7%	35,7%

KASSAFLÖDE

MSEK	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
KF exkl. förändr. av rörelsekap.	174	211	211	131	176	189
Förändring av rörelsekapital	4	-68	65	5	3	2
KF löpande verksamhet	178	142	276	136	179	192
KF investeringar	-415	-530	-351	-127	-288	-319
Fritt kassaflöde	-237	-388	-75	9	-109	-127
KF finansieringsverksamheten	165	265	132	-46	148	148
Nettokassaflöde	-72	-122	57	-37	40	21

BALANSRÄKNING

MSEK	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
Fastigheter	3 944	4 193	4 429	5 073	5 362	5 680
Totala tillgångar	4 583	4 706	5 004	5 567	5 905	6 257
Kassa & bank	151	29	61	24	64	85
Eget kapital	1 705	1 538	1 484	1 910	1 985	2 072
Nettoskuld	2 320	2 746	2 936	3 033	3 243	3 471
Sysselsatt kapital	4 175	4 313	4 481	4 966	5 291	5 629
Soliditet	37%	33%	30%	34%	34%	33%

HUVUDÄGARE

	Kapital %	Röster %
2010-06-30		
Johansson Sven-Olof bolag	71,1%	75,2%
Länsförsäkringar fonder	7,5%	8,0%
Kamprad Ingvar	2,0%	2,2%
Fjärde AP-fonden	1,1%	1,1%
Antal B-aktier (utestående)	50,8	
Antal B-aktier (utgivna)	53,7	
Totalt antal aktier (m) (utgivna)	53,7	

LEDNING

Ordf.	Lönnquist Peter
VD	Johansson Sven-Olof
CFO	Gerlach Daniel
IR	Johansson Sven-Olof

REMIUM KONTAKTINFORMATION

Johan Edberg +46 8 454 32 38 johan.edberg@remium.com

DATA PER AKTIE

SEK	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
EPS	7,16	-1,52	0,68	10,39	3,48	3,73
Just. EPS	7,16	-1,52	0,68	10,39	3,48	3,73
CEPS	3,50	2,80	5,43	2,68	3,54	3,77
FCFPS	-4,66	-7,63	-1,48	0,19	-2,14	-2,50
BVPS	33,56	30,29	29,23	37,62	39,09	40,82
NIBDPS	45,67	54,09	57,83	59,73	63,88	68,38
Just. DPS	1,75	1,75	2,00	2,00	2,00	2,00

AVKASTNING PÅ KAPITAL

	2007A	2008A	2009A	2010E	2011E	2012E
ROE	23,2%	-4,8%	2,3%	31,1%	9,1%	9,3%
ROA	8,6%	-1,7%	0,7%	10,0%	3,1%	3,1%
ROCE	6,2%	7,8%	5,6%	5,2%	5,9%	6,4%
Just. ROE	23,2%	-4,8%	2,3%	31,1%	9,1%	9,3%
Just. ROA	8,6%	-1,7%	0,7%	10,0%	3,1%	3,1%
Just. ROCE	6,2%	7,8%	5,6%	5,2%	5,9%	6,4%
Utdelning (%)	51%	40%	47%	49%	42%	40%

FINANSIELL KALENDER

	2010-10-21	2011-02-25	2011-04-28
3Q-rapport			
4Q-rapport			
1Q-rapport			
Årsstämma			

KONTAKTINFO

Address: Sturegatan 38
102 14 Stockholm
Tel: +46 (0)8 402 34 60
Internet: fastpartner.se

MARKET MAKING INFORMATION

Remium AB is at present acting as a Market Maker in the security concerned, for its undertakings Remium AB receive economic compensation from the relevant company. Remium AB is a specialist in the relevant securities and will at any given time have an inventory position, "long" or "short," and may be on the opposite side of orders executed on the relevant exchange. At present, Remium's analyst has no net position in FastPartner or a related instrument.

IMPORTANT INFORMATION

The information in this review was prepared by Remium AB and is not an investment recommendation. Remium AB does not undertake to advise you of changes in its reviews nor does Remium AB take any responsibility for the information in the reviews. Remium AB and others associated with it may make markets or specialize in, have positions in and effect transactions in securities of companies mentioned and may also perform or seek to perform investment banking services for those companies. Remium AB and/or their affiliates or their employees have or may have a long or short position or holding in the securities, options on securities, or other related investments of issuers mentioned herein. The company discussed in this review may not be suitable for all investors. Investors must make their own investment decisions based on their specific investment objectives and financial position and using such independent advisors as they believe necessary. Where an investment is denominated in a currency other than the investor's currency, changes in rates of exchange may have an adverse effect on the value, price of, or income derived from the investment. Past performance is not necessarily a guide to future performance.