

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2020

Q3

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 8,7% och uppgick till 1 339,6 (1 232,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 13,0% och uppgick till 968,4 (857,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 72,3 (69,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 13,1% och uppgick till 703,4 (622,1) MSEK, per stamaktie av serie A 3,85 (3,44) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 950 (875) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 30 168,0 (28 172,4) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 50,1 (1 167,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 575,0 (1 772,5) MSEK, per stamaktie av serie A 2,88 (9,64) kr.
- Fastpartner har redan uppnått ställda mål för år 2020 gällande det rullande förvaltningsresultatet. Nya mål för år 2025 har fastställts av styrelsen. Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 500 MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2020 kvartal 3	2020 kvartal 2	2020 kvartal 1	2019 kvartal 4	2019 kvartal 3
Hyresintäkter mm	447,3	444,5	447,8	454,3	427,8
Fastighetskostnader	-117,4	-111,6	-142,3	-138,3	-121,3
Driftnetto	329,9	332,9	305,5	316,0	306,5
Överskottsgrad %	73,8	74,9	68,2	69,6	71,6
Central administration	-9,2	-9,2	-9,5	-10,1	-8,6
Andel i intresseföretags resultat ¹	2,9	1,1	0,0	-1,2	25,0
Finansiella poster	-83,2	-82,7	-75,1	-77,1	-77,9
Förvaltningsresultat	240,4	242,1	220,9	227,6	245,0
Värdeförändringar fastigheter	162,7	-174,5	62,4	1 420,2	773,1
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	403,1	67,6	283,3	1 647,8	1 018,1

¹ Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna Fastpartner – Besqab HB, Centralparken Holding AB, Slättö Fastpartner Holding AB och Slättö Fastpartner II AB.

Kort om Fastpartner

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

FASTPARTNERS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum där den ekonomiska tillväxten är starkast. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av segment.

Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av den långsiktiga affären.

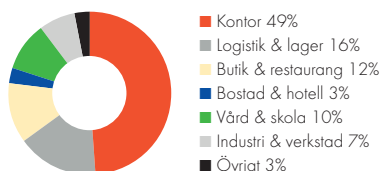
80%

Cirka 80% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen.

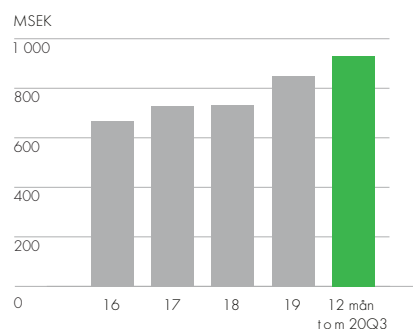
FASTPARTNER MÅL 2025

FINANSIELLA		OPERATIONELLA	MILJÖ	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 500 MSEK	Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75%	Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med > 10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av Serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år
Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka med > 10% per år	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering	Hela fastighetsbeståndet skall vara fullt digitaliserat	CO ₂ e utsläppen skall minska med > 15% per år	
Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år	Uppnå ratingnivå Baa1	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75	Energianvändningen skall minska med > 1% per år i befintligt bestånd	
Nettobelåningsgrad skall vara < 48%			Vision 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet	
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x				

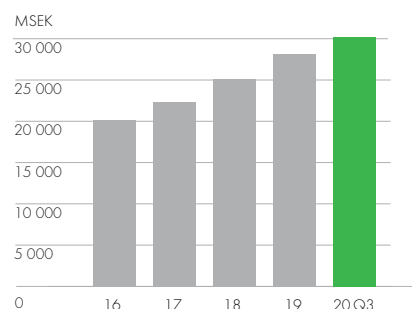
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



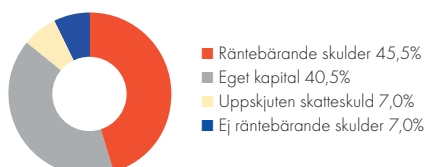
FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



KAPITALSTRUKTUR



931 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 931,0 MSEK.

30 168 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 30 168,0 MSEK per 2020-09-30.

VD:S KOMMENTAR

Ett kvartal mot normalisering

Den pågående Covid-19 pandemin fortsätter att i viss utsträckning sätta sin prägel på de ekonomiska förutsättningarna. Vi ser en andra våg byggas upp i Europa samt i USA och Sydamerika. Detta har inneburit återinförda restriktioner och begränsningar som direkt påverkar det ekonomiska klimatet. Restriktionerna är dock av mindre omfattning än i våras och vi kan samtidigt se en snabb återhämtning i Asien, främst i Kina, med en tillväxt i BNP på 5-6%.

Kina ligger ur smittspridningssynpunkt 4-5 månader före oss i Europa vilket i bästa fall skulle innebära att pandemin för vår del klingar av under våren 2021 och att vi till sommaren kan vara tillbaka till en mer normaliserad situation.

För Fastpartners del kan vi återigen konstatera att pandemin haft en relativt begränsad effekt på vår affärsverksamhet. Under kvartalet har vi haft en nettouthyrning på 11 MSEK och vi levererar en fortsatt bra överskottsgrad om 73,8%. Hyresinbetalningarna för det fjärde kvartalet ligger på normala nivåer.

Kapitalmarknaden fortsätter att förbättras och är nu tillbaka på nästan samma nivå som i början av året. Likviditeten fortsätter att stärkas via olika centralbanksaktiviteter, framförallt via FED, ECB, PBC och i viss mån vår egen Riksbank. Till detta kan läggas stora finanspolitiska stimulasåtgärder vilket sammantaget innebär en stark finansieringsmarknad under lång tid framöver.

Mål 2025

Styrelsen för Fastpartner har vid styrelsemötet i september fastställt nya finansiella-, operationella- och hållbarhetsmål för perioden fram till år 2025, vilka finns redovisade på sidan 2 i denna delårsrapport. Vi har i detalj analyserat förutsättningarna för att uppnå dessa nya mål och konstaterat att vi med ett engagerat arbete från våra duktiga medarbetare bör ha goda förutsättningar att lyckas.

Investment Grade

Under det tredje kvartalet fick Fastpartner en Investment Grade rating via Scope Ratings där även bolagets obligationslån och företagscertifikat gavs kreditbetyget BBB- med stabila utsikter. Arbetet med att även uppnå Investment Grade via Moody's har fortsatt och vi är mycket nära att uppfylla samtliga kriterier för att nå kreditbetyget Baa3 hos Moody's.

Tredje kvartalet 2020

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 4,6% till 447,3 (427,8) MSEK, driftnettot ökade med 7,6% till 329,9 (306,5) MSEK och överskottsgraden steg till 73,7 (71,6)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 240,4 (245,0) MSEK eller 1,31 (1,35) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har minskat främst till följd av att resultatandelar från andel i intresseföretag minskat jämfört med föregående period. Denna minskning motverkas av högre driftnetto till följd av förvärvade fastigheter under 2019 och 2020 samt nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningar.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 162,7 (349,9) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -83,9 (-107,0) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 402,4 (989,0) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD



Resultatet januari – sept 2020

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 339,6 (1 232,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 107,4 MSEK, eller 8,7%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 31,9 MSEK eller 2,4%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2020 till 90,6 (90,7)%.

Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,1 (91,4)%.

Som en effekt av Covid-19 och det statliga hyresstödet, där fastighetsägaren och staten tillsammans gör det möjligt för hyresgäster inom specifika branscher att erhålla upp till 50% rabatt på hyran för det andra kvartalet, har Fastpartner lämnat hyresrabatter om 3,8 (-) MSEK avseende det andra kvartalet. Hyresrabatter om 3,4 MSEK har belastat det andra kvartalet och hyresrabatter om 0,4 MSEK har belastat det tredje kvartalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 371,2 (375,2) MSEK, dvs. en kostnadsminskning om -4,0 MSEK eller 1,1%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 12,3 MSEK, eller 3,4%. Minskningen förklaras främst av minskade kostnader för vinterrenhållning och fjärrvärme till följd av en mild vinter samt lägre kostnader för reparation och underhåll.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 50,1 (1 167,4) MSEK.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,7 (4,6)%.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -272,9 (-324,6) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 19,5 (3,1) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 237,3 (216,1) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 21,2 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Orealiserad värdeförändring derivat uppgick till -31,8 (-91,9) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -147,2 (-351,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -81,0 (-75,3) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -66,2 (-275,7) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2020 är 21,4 (21,4)% och kommer sänkas till 20,6% för beskattningsår 2021. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

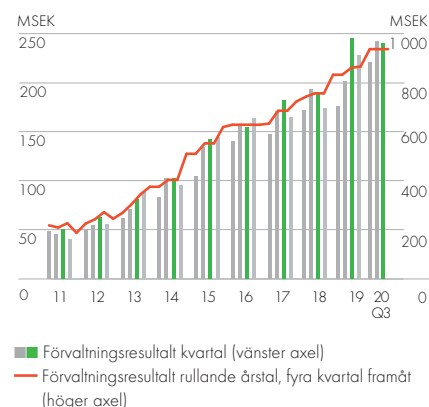
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 585,1 (490,5) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 620,2 (546,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 69,2 (-406,2) MSEK och förklaras förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån. Under perioden har Fastpartner också emitterat A-aktier om 224 MSEK.

KVARTAL 3 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 447,3 (427,8) MSEK.
- Driftnettot ökade till 329,9 (306,5) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 73,8 (71,6)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 240,4 (245,0) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 162,7 (349,9) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -83,9 (-107,0) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 402,4 (989,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 321,0 (875,9) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 340 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 339,6 MSEK för perioden.

Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 80% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 8%, Norrköping cirka 4%, Göteborg cirka 5% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 49% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cika en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tull och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 16% av logistik/lager, 12% av butiker/restaurang, 10% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 3% av bostäder/hotell samt 3% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 535 329 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 446 472 kvadratmeter, Region 2 med 418 126 kvadratmeter, Region 3 med 459 243 kvadratmeter och Region 4 med 211 488 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2020.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Herrjärva 3	Solna	19 788	5 mar 2020

1 535 329kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2020-09-30

	Uthyringsbar yta, kvm										
	Tomtareal	Total uthyringsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	Hyresvärde MSEK¹	Värde MSEK
Stockholm	1 010 825	876 109	420 591	176 813	103 225	70 198	31 059	67 374	6 849	1 473,1	23 762,3
Gävle	459 679	209 600	37 309	57 238	6 084	61 201		38 174	9 594	166,1	1 621,8
Uppsala & Mälardalen	169 332	102 158	33 364	38 901	16 981	2 615	2 930	7 257	110	119,6	1 871,5
Göteborg	320 295	148 537	26 517	107 760	11 431	1 848		981		91,9	1 313,3
Norrköping	266 514	105 597	15 620	34 111	9 717	33 679	210	12 097	163	83,8	914,1
Malmö	85 312	48 423	16 186	22 626	3 174	2 425		3 202	810	44,6	441,5
Övrigt	131 607	44 905	5 900	25 240	6 341	4 715	2 356	339	14	29,5	243,5
Summa	2 443 564	1 535 329	555 487	462 689	156 953	176 681	36 555	129 424	17 540	2 008,6	30 168,0

¹ Hyresvärde per 2020-10-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2020-09-30	Area	Hysesvärde MSEK ¹	Hyses- värde/kvm
Kontor	555 487	971,1	1 748
Logistik & lager	462 689	326,7	706
Industri & verkstad	176 681	147,8	837
Handel & restaurang	156 953	253,3	1 614
Vård & skola	129 424	197,7	1 527
Bostad & hotell	36 555	56,1	1 535
Övrigt	17 540	55,9	3 188
Total	1 535 329	2 008,6	1 308

¹ Hysesvärde per 2020-10-01 12 månader framåt.



Uppfinnaren 1

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Under 2020 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på 15 fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,2% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelseerna består till största delen av värdehöjande investeringar och nytecknade hyreskontrakt samt justerade värden på byggrätter samt justerat yielden på två fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2020 till 30 168,0 (28 172,4) MSEK.

Underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastpartner har om fastigheterna. 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 Fastpartner 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. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 4,7 (4,6)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,2 (4,2)%, för Region 2 är det cirka 5,4 (5,5)%, för Region 3 är det cirka 5,1 (5,0)% och för Region 4 är det cirka 5,6 (6,0)%.

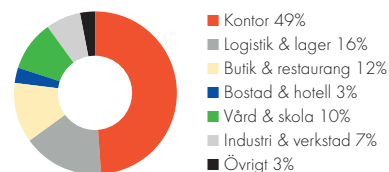
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 50,1 (817,5) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

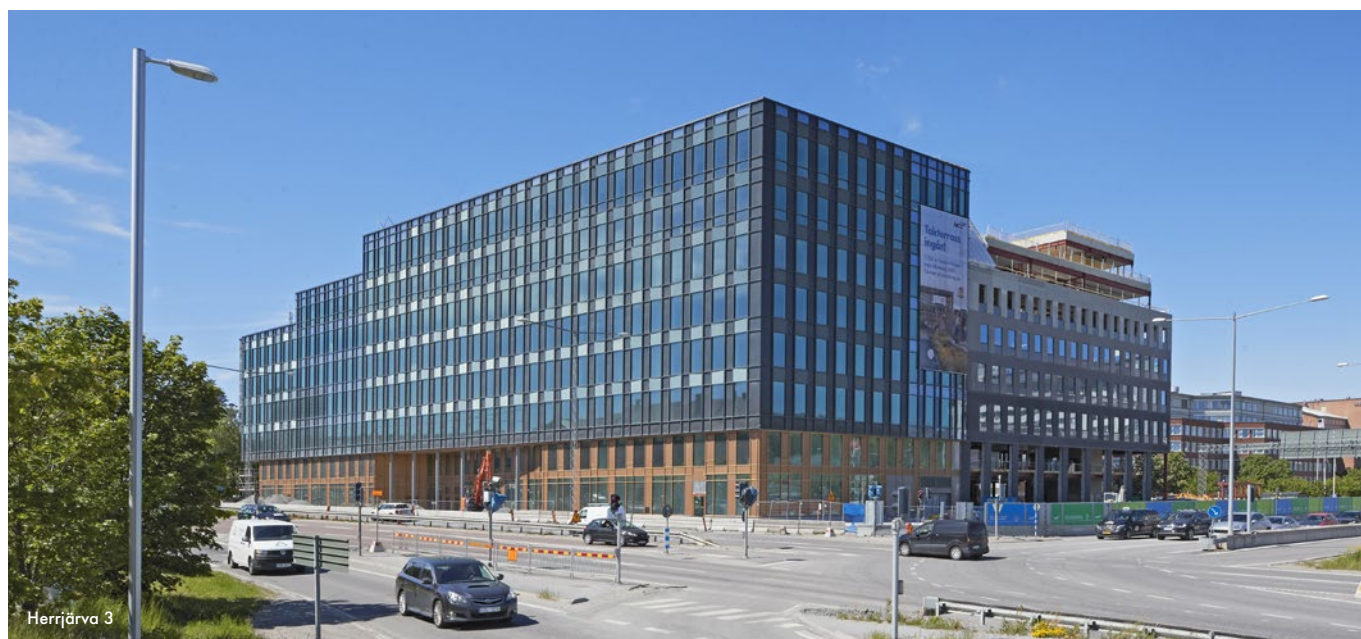
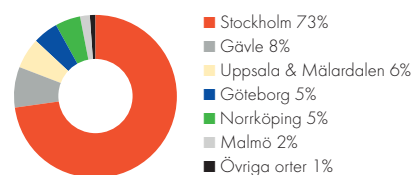
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	28 172,4
+ Förvärv av nya fastigheter	1 557,8
+ Investeringar	387,7
– Försäljningar	-
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	50,1
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	30 168,0

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom bättre kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan.

Fastpartner förädlar fastighetsbeståndet och några projekt som kan nämnas är anpassning av kontorsytor åt Assa Abloy i Liljeholmen, restaurang och kontorshotell i Hemsta, Gävle, livsmedelshall i Tensta med tillhörande energibesparingar, ny- och ombyggnation av lager och kontor åt Origum i Märsta, ombyggnad åt hyresgäster, solceller och fastighetsutveckling i Frösunda samt uppförande av 200 lägenheter i Märsta Centrum. Nästan varje projekt innehåller idag energibesparande åtgärder, solceller eller geoenergi.

Fastpartner har under 2020 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 387,7 (811,9) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2020-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 067,4 (865,6) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 480 (428) MSEK.

Byggrätter

Fastpartner arbetar ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj, såväl genom förädling av befintliga byggrätter som tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanarbete.

Fastpartner fortsätter utveckla sina byggrätter och projekt. Det är framförallt i Stockholmsregionen som utvecklingen är relativt god.

Per 30 september 2020 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 433 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 137 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 296 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 september 2020 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 503 MSEK, varav 259 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 885 kr/kvm, och 244 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 825 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	152,9
Hyresgästanpassningar	185,7
Miljö- och planprojekt	49,1
Total	387,7

”Fastpartner arbetar ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj, såväl genom förädling av befintliga byggrätter som tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanarbete.”



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 SEPTEMBER 2020

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Näringsen 5:1	Lokalanpassning, lager, energi	5 900	13	2	Q1 21
Syllen 4	Lokalanpassning, Assa Abloy, energi mm	6 200	72	14	Q1 21
Timpenningen 5	Lokalanpassning, kontor, kultur mm	3 000	17	7	Q1 21
Ekenäs 4	Lokalanpassning, kontor	3 700	13	2	Q2 21
Rånäs 1	Lokalanpassning, kontor, solceller	5 000	26	12	Q2 21
Bränninge 4	Lokalanpassning, Matkanonen, energi	1 200	16	11	Q3 21
Hilton 2	Lokalanpassning, kontor, verksamhet	5 100	25	10	Q3 21
Märsta 11:8	Ny- och ombyggnad, kontor, lager mm	1 200	25	14	Q3 21
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, säljyta mm	2 500	43	37	Q3 21
Märsta 1:257 - 260	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	430	68	Q4 21
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	3 300	48	47	Q4 21

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²			Tillk. antal ²
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	10 000	-	10 000	154
Stockholm	Västberga	Arbetsbasen 3	Tomträtt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2021	-	4 500	4 500	-
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2023	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2021	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	9 200	7 800	17 000	115
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2024	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	42 000	33 000	75 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2021	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder,handel	Inför Byggstart	2021	2 750	600	3 350	27
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2021	-	2 000	2 000	-
Gävle	Näringsen	Näringsen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2021	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2021	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2021	11 500	23 500	35 000	164
Totalt							116 350	160 000	276 350	1 500

¹ Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att utlymning nått en erforderlig nivå.

² Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.



Krejaren 2

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 13 000,2 (12 631,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 796,5 MSEK varav 575,0 MSEK avser periodens resultat och 221,5 MSEK avser nyemission av A-aktier samt minskat med 428,0 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

Nyemission av A-aktier

Fastpartners styrelse beslutade den 19 februari 2020, med stöd av årsstämman bemyndigande från den 25 april 2019, om en nyemission av 2 000 000 stamaktier av serie A. Nyemissionen tillförde Fastpartner ett belopp om 221,5 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 630,4 (13 395,1) MSEK av vilket 4 094,3 (3 097,2) MSEK eller 28,0 (23,1)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 868,8 (12 729,2) MSEK, motsvarande 46,0 (45,2)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2020. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 8 900,4 (8 135,1) MSEK motsvarande 29,5 (28,9)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2020. Återstående bruttoskuld motsvarande 19,0 (18,7)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 4 300,0 (3 800,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 430,0 (1 460,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 2020 1,8 (1,9)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
600,0	Stibor 3M + 2,45 ¹	sep-21
1 300,0	Stibor 3M + 2,85 ¹	maj-22
1 300,0	Stibor 3M + 2,45 ¹	maj-23
1 100,0	Stibor 3M + 3,10 ¹	mar-24
4 300,0		

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 14 630,4 (13 395,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 227,4 (2 833,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2020. Fastpartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Fastpartner fortsätter bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2020.

LÅNESTRUKTUR PER 2020-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
755,0	755,0 ¹	2020
3 102,1	3 048,9 ²	2021
3 424,6	3 424,6 ³	2022
4 332,4	4 332,4 ⁴	2023
1 100,0	1 100,0 ⁵	2024
74,8	74,8	2025
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	14 683,6	14 630,4

¹ Varav 755,0 avser företagscertifikat.

² Varav 600,0 avser obligationslån och 675,0 avser företagscertifikat.

³ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

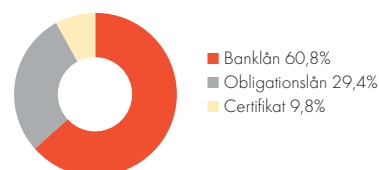
⁴ Varav 1 300,0 avser obligationslån.

⁵ Varav 1 100,0 avser obligationslån.

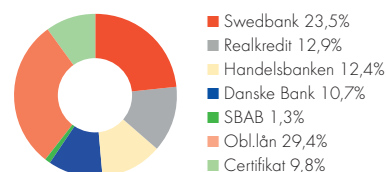
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2020

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
1 875		

¹ Exklusive lånets marginal

Kreditbetyg från Scope Ratings och Moody's

Fastpartner erhöll en Investment Grade rating från Scope Ratings i augusti 2020. Kreditbetyget uppgick till BBB- med stabila utsikter och omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.

Fastpartner erhöll höjt kreditbetyg till Ba1 i december 2019 från ratinginstitutet Moody's.

Emission av nya obligationslån

Under första kvartalet emitterade Fastpartner icke säkerställda obligationer uppgående till 400 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK, till kursen 106,845% vilket motsvarar en ränta om cirka 1,25% till första inlösendag. Under juli månad emitterade Fastpartner ytterligare 200 MSEK icke säkerställda obligationer inom samma ram till kursen 101,983% vilket motsvarar en ränta om cirka 2,49% till första inlösendag. Obligationerna löper med en kupongränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024.

Under september månad emitterade Fastpartner icke säkerställda obligationer uppgående till 500 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK, till kursen 101,891% vilket motsvarar en ränta om cirka 1,65% till första inlösendag. Obligationerna löper med en kupongränta om STIBOR 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2023.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 40,5 (42,1)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 47,9 (49,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 568,5 (499,3) MSEK.

Riskbedömning

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2019.

Under det andra kvartalet identifierade vi två huvudsakliga risker för vår affär kopplad till Covid-19 pandemin och det var betalningsförmågan hos våra hyresgäster samt refinansieringsmöjligheterna på kapitalmarknaden. Vi kan idag konstatera att det allmänna affärsklimatet har stabiliserats och en viss förbättring och tillväxt råder för de flesta branscher med undantag för besöksnäringen och viss retail. Betalningsförmågan är tillbaka på normal nivå med normala betalningstider.

Beträffande kapitalmarknaden har det skett en väsentlig förbättring och marknaden är på samma nivå som i början av året. Likviditeten är mycket god som en följd av fortsatt stora centralbanksåtgärder världen över vilka förstärkts av ytterligare finanspolitiska stimulanser.

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 30 september 2020 79 (71) anställda, varav 58 (53) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 12 722,4 MSEK (11 566,1) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

40,5%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 40,5%.

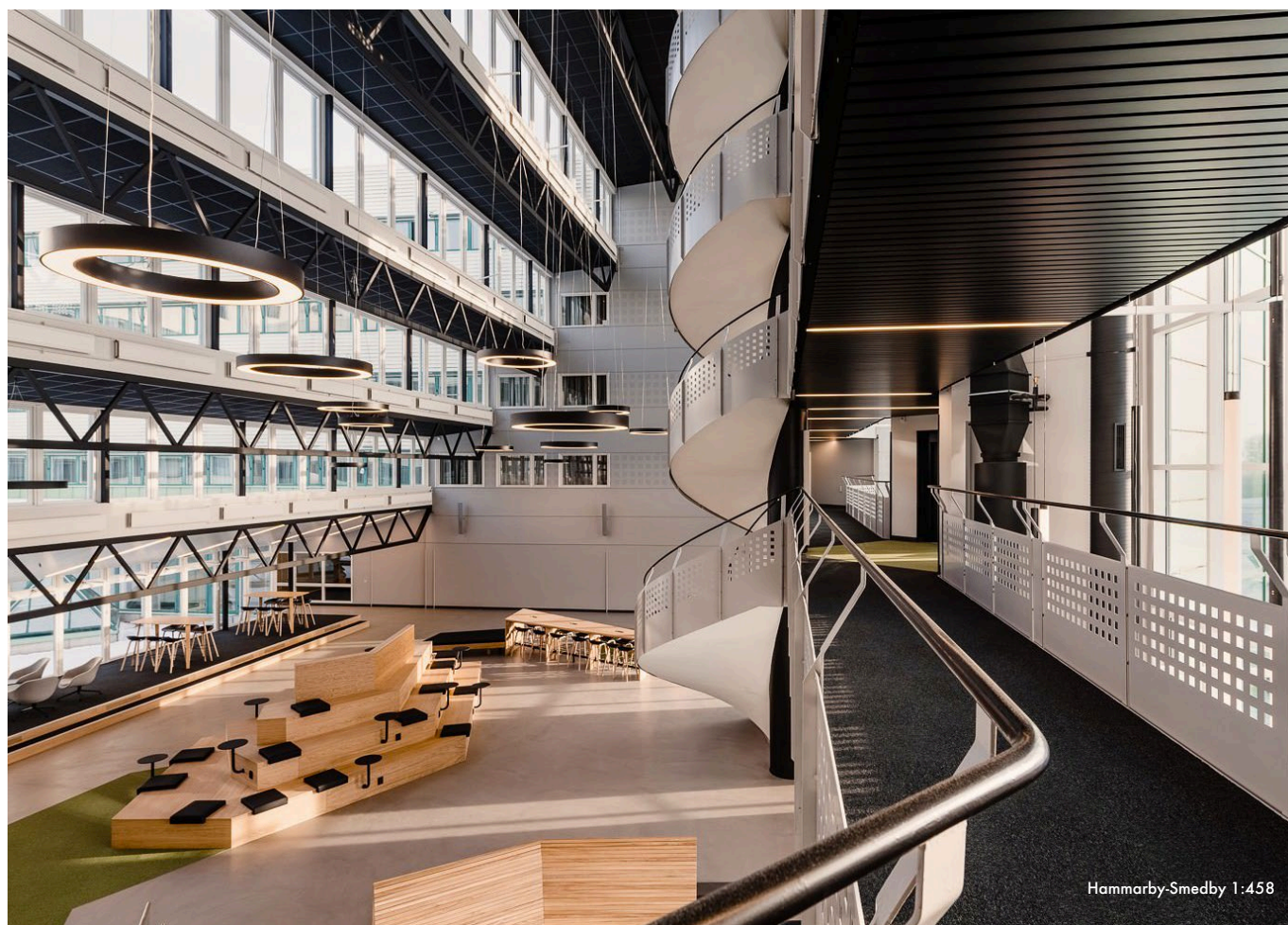


Händelser efter periodens slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 401,6 (378,9) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 219,3 (1 124,5) MSEK. Per den 30 september 2020 uppgick likvida medel till 323,1 (257,3) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



Hammarby-Smedby 1:458

Aktien

Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 september 2020 äger 71,5%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2020 (SEK)



Stamaktie, serie D

Fastpartners stamaktie av serie D noterades den 13 december 2019 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 84 kr per aktie. D-aktierna berättigar till vinstutdelning från och med den 6 maj 2020. D-aktierna har således inte uppburet något resultat/D-aktie för 2020. D-aktierna berättigar till en årlig utdelning om maximalt 5,0 kr/D-aktie och varje D-aktie berättigar till en tiondels röst.

Preferensaktien

Fastpartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 293 kr per aktie. Justerat för aktiesplit om 3:1 som genomfördes år 2018 motsvarar det en kurs om 97,67 kr per aktie. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 6,68 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Återköp och avyttring av egna aktier

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 333 636 stamaktier av serie A, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A.

Inga egna preferensaktier eller stamaktier av serie D har återköpts.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 182 900 000 vid periodens utgång.

Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 8 500 000 vid periodens utgång.

Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid periodens utgång.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2020-09-30

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 817 915	71,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning	18 316 533	10,0
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 377 475	2,9
Ilija Batljan Invest Fast 1 AB	2 852 366	1,6
Övriga	19 648 211	10,8
Antal utestående stamaktier	182 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

¹⁾ Varav 180 000 (180 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.



VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

Cirka 80 procent av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen. Fastigheter återfinns i attraktiva områden, många utmed tunnelbanan, i Stockholmsområdet. Att verka i en marknad som ständigt växer gör att efterfrågan på lokaler är hög, vilket leder till högre hyresnivåer och lägre vakanser.

God avkastning och utdelning

Aktiens totalavkastning har de senaste fem åren uppgått till 140 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut drygt 2,6 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 850 MSEK för år 2019, vilket innebär en ökning med 329 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q3 2020 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 950 MSEK.

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 har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för koncernen för vad som nämns nedan avseende IFRS 16.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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 21 oktober 2020

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Cecilia Vestin
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Fastpartner AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 oktober 2020 kl 15:30.

Ytterligare upplysningar lämnas av Sven-Olof Johansson, verkställande direktör, telefon 08-402 34 65 (direkt) eller 08-402 34 60 (växel) eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fastpartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2020. 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 International Standard on Review Engagements (ISRE) 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 21 oktober 2020

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	447,3	427,8	1 339,6	1 232,2	1 686,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-60,2	-59,9	-199,8	-206,3	-279,0
Reparation och underhåll	-14,0	-17,0	-40,3	-49,9	-65,4
Fastighetsskatt	-27,6	-29,9	-80,2	-70,5	-100,6
Arrenden	-1,4	-1,8	-5,9	-6,1	-7,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,2	-12,7	-45,0	-42,4	-60,6
Drifnetto	329,9	306,5	968,4	857,0	1 173,0
Central administration	-9,2	-8,6	-27,9	-24,8	-34,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	162,7	349,9	50,1	1 167,4	2 587,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	423,2	0,5	423,4	423,4
Andel i intresseföretags resultat	2,9	25,0	4,0	25,1	24,1
Resultat före finansiella poster	486,3	1 096,0	995,1	2 448,1	4 173,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	6,4	2,7	19,5	3,1	8,8
Finansiella kostnader	-81,3	-74,0	-237,3	-216,1	-287,4
Tomrättsavgälder	-8,3	-6,6	-23,3	-19,7	-31,2
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-0,7	-29,1	-31,8	-91,9	-32,5
Resultat före skatt	402,4	989,0	722,2	2 123,5	3 830,9
Skatt	-81,4	-113,1	-147,2	-351,0	-683,9
Periodens resultat	321,0	875,9	575,0	1 772,5	3 147,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	321,0	875,9	575,0	1 772,5	3 147,0
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	321,0	875,9	575,0	1 772,5	3 147,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	321,0	875,9	575,0	1 772,5	3 147,0
Resultat/stamaktie, serie A, kr	1,65	4,79	2,88	9,64	17,19
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	181 233 636	183 233 636	181 233 636	181 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	180 900 000	182 566 000	180 900 000	180 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	-	2,50	-	-
Antal utgivna stamaktier, serie D	8 500 000	-	8 500 000	-	8 500 000
Antal utestående stamaktier, serie D	8 500 000	-	8 500 000	-	8 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	8 500 000	-	8 500 000	-	354 000

Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella stamaktier av serie A och D i Fastpartner.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 851,6	25 842,6	27 876,8
Fastigheter under uppförande	316,4	239,2	295,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 025,0	868,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,6	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	31 194,5	26 951,4	29 192,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	384,7	38,9	372,5
Andra långfristiga fordringar	70,2	360,6	51,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	454,9	399,5	423,8
Summa anläggningstillgångar	31 649,4	27 350,9	29 615,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	149,3	136,1	106,3
Likvida medel	333,5	285,8	264,3
Summa omsättningstillgångar	482,8	421,9	370,6
SUMMA TILLGÅNGAR	32 132,2	27 772,8	29 986,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	658,1	623,1	651,4
Övrigt tillskjutet kapital	2 118,5	1 234,1	1 903,7
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	10 223,6	8 702,1	10 076,6
Summa eget kapital	13 000,2	10 559,3	12 631,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 245,2	1 864,6	2 178,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 403,0	10 554,9	10 562,1
Leasingskuld tomträtt	1 025,0	868,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	44,4	37,0	42,8
Summa långfristiga skulder	14 717,6	13 324,5	13 801,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 227,4	2 919,2	2 833,0
Övriga kortfristiga skulder	627,3	477,1	446,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559,7	492,7	273,6
Summa kortfristiga skulder	4 414,4	3 889,0	3 553,0
Summa skulder	19 132,0	17 213,5	17 354,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	32 132,2	27 772,8	29 986,5

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	402,4	989,0	722,2	2 123,5	3 830,9
Justeringsposter	-165,1	-768,6	-27,2	-1 527,5	-2 994,8
Betald/erhållen skatt	-44,5	-10,5	-109,9	-105,5	-61,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192,8	209,9	585,1	490,5	774,7
Förändringar i rörelsekapital	24,6	116,5	35,1	55,6	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	217,4	326,4	620,2	546,1	744,8
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-121,8	-227,8	-1 758,4	-2 590,7	-3 255,1
Försäljning av fastigheter	-	500,0	0,5	500,5	501,0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	52,7	-	52,7	47,0	47,1
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-4,9	-50,0	-79,4	-52,6	-77,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74,0	222,2	-1 784,6	-2 095,8	-2 784,6
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	556,0	203,3	2 236,3	3 009,9	3 227,3
Lösen och amortering av lån	-593,7	-591,6	-1 001,0	-1 693,2	-1 989,6
Emission A/D-aktier	-	-	221,8	-	701,4
Utdelning	-20,1	-9,5	-223,5	-173,2	-327,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57,8	-397,8	1 233,6	1 143,5	1 611,7
Periodens kassaflöde	85,6	150,8	69,2	-406,2	-428,1
Likvida medel vid periodens ingång	247,9	135,0	264,3	676,1	676,1
Förvärvade likvida medel	-	-	-	15,9	16,3
Likvida medel vid periodens slut	333,5	285,8	333,5	285,8	264,3

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 31/12
Vid periodens början	12 679,2	9 683,4	12 631,7	9 114,3	9 114,3
Emission av A/D-aktier	-	-	221,5	-	697,9
Utdelning ¹	-	-	-428,0	-327,5	-327,5
Periodens totalresultat	321,0	875,9	575,0	1 772,5	3 147,0
Vid periodens slut	13 000,2	10 559,3	13 000,2	10 559,3	12 631,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 000,2	10 559,3	13 000,2	10 559,3	12 631,7

¹ Varav utdelning stamaktie serie D utgör -42,5 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 193,9 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-09-30. Beräknad utdelningsdag för resterande utdelningsbetalning rörande stamaktier serie A är den 4 november 2020.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	950,0	875,0	950,0	875,0	950,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	71,1	58,4	71,1	58,4	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, EPRA NAV, SEK ²	84,2	69,7	84,2	69,7	82,6
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	10,0	34,6	6,0	24,0	28,9
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	6,1	15,5	4,1	12,2	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,0	4,3	4,0	3,9	4,0
Soliditet, % ²	40,5	38,0	40,5	38,0	42,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	47,9	45,4	47,9	45,4	49,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,5	4,8	4,4	4,6	4,6
Överskottsgrad, % ²	73,8	71,6	72,3	69,6	69,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	91,3	90,6	90,7	91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,7	91,9	91,1	91,4	91,6
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 104,9	1 318,0	1 255,9	1 273,0	1 275,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	305,9	326,9	322,4	337,0	339,9
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	701,8	876,5	815,5	817,6	820,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 27.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2020-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets- kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	54	446,5	609,8	1 821,1	149,2	445,6	460,6	15 259,3	4,1	631,8
Region 2	56	418,1	293,6	936,2	80,3	256,1	213,3	6 125,4	4,8	312,8
Region 3	78	459,2	342,3	993,8	113,9	330,7	228,4	7 151,5	4,6	388,1
Region 4	20	211,5	93,9	592,0	27,8	175,3	66,1	1 631,8	5,7	113,5
Summa	208	1 535,3	1 339,6	1 163,4	371,2	322,4	968,4	30 168,0	4,4	1 446,2

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2020.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Hässelby/Tensta/Rinkeby/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/Älvsjö/Bredäng/Södertälje/Norrköping/Årvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås och Ulricehamn.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	131,6	132,4	401,6	378,9	524,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-14,5	-14,0	-47,9	-48,8	-65,3
Reparation och underhåll	-5,7	-6,7	-15,5	-16,3	-21,6
Fastighetsskatt	-7,8	-8,7	-22,5	-20,9	-29,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,7	-2,5	-11,2	-7,8	-15,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,4	-7,0	-27,0	-25,1	-35,1
Drifnetto	91,5	93,5	277,5	260,0	357,8
Central administration	-5,2	-5,1	-16,6	-18,2	-25,5
Andel i intresseföretags resultat	2,9	25,0	4,0	25,1	24,1
Resultat före finansiella poster	89,2	113,4	264,9	266,9	356,4
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-	780,0	-	780,0	780,0
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	150,0	324,0	965,1
Övriga finansiella poster	-57,7	-81,8	-195,6	-246,4	-237,8
Resultat efter finansiella poster	31,5	811,6	219,3	1 124,5	1 863,7
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	151,8
Resultat före skatt	31,5	811,6	219,3	1 124,5	2 015,5
Skatt	-6,2	-1,7	-14,3	0,4	-40,7
Periodens resultat	25,3	809,9	205,0	1 124,9	1 974,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	25,3	809,9	205,0	1 124,9	1 974,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,7	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,7	0,8
Andelar i koncernföretag	6 144,2	5 421,5	5 607,7
Fordringar hos koncernföretag	12 178,9	10 967,3	11 805,2
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Andelar i intresseföretag	384,8	39,0	372,6
Andra långfristiga fordringar	99,9	395,5	74,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	18 807,8	16 823,3	17 859,7
Summa anläggningstillgångar	18 808,6	16 824,0	17 860,5
Kortfristiga fordringar	20,2	7,7	5,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79,8	74,7	77,0
Likvida medel	323,1	276,0	257,3
Summa omsättningstillgångar	423,1	358,4	339,7
SUMMA TILLGÅNGAR	19 231,7	17 182,4	18 200,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	658,1	623,1	651,4
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	2 118,5	1 234,1	1 903,7
Balanserad vinst	2 594,2	1 967,3	2 817,2
Summa eget kapital	5 462,5	3 916,2	5 464,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 406,0	9 059,0	9 055,7
Skulder till koncernföretag	858,8	818,2	493,6
Övriga långfristiga skulder	23,6	17,8	23,5
Summa långfristiga skulder	10 288,4	9 895,0	9 572,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 730,4	2 773,7	2 687,5
Övriga kortfristiga skulder	550,9	323,4	345,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199,5	274,1	130,7
Summa kortfristiga skulder	3 480,8	3 371,2	3 163,4
Summa skulder	13 769,2	13 266,2	12 736,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 231,7	17 182,4	18 200,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 31/12
Vid periodens början	5 437,2	3 106,3	5 464,0	3 118,8	3 118,8
Emission av A/D-aktier	-	-	221,5	-	697,9
Utdelning ¹	-	-	-428,0	-327,5	-327,5
Periodens totalresultat	25,3	809,9	205,0	1 124,9	1 974,8
Vid periodens slut	5 462,5	3 916,2	5 462,5	3 916,2	5 464,0

¹ Varav utdelning stamaktie serie D utgör -42,5 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 193,9 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-09-30. Beräknad utdelningsdag för resterande utdelningsbetalning rörande stamaktier serie A är den 4 november 2020.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerings- och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30	2020-09-30	2019-09-30
Hysesintäkter	609,8	520,8	293,6	294,5	342,3	325,4	93,9	91,5	1 339,6	1 232,2			1 339,6	1 232,2
Fastighetskostnader	-149,2	-147,2	-80,3	-88,5	-113,9	-110,8	-27,8	-28,7	-371,2	-375,2			-371,2	-375,2
Driftnetto	460,6	373,6	213,3	206,0	228,4	214,6	66,1	62,8	968,4	837,3			968,4	837,3
Tomträttsavgälder	-15,7	-12,2	-3,8	-3,7	-3,8	-3,8	-	-	-23,3	-19,7			-23,3	-19,7
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	13,5	740,6	23,8	199,1	-8,8	226,0	21,6	1,7	50,1	1 167,3			50,1	1 167,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter		424,5			0,5			-1,1	0,5	423,4			0,5	423,4
Värdeförändringar finansiella instrument									-31,8	-91,9			-31,8	-91,9
Bruttoresultat	458,4	1 526,5	233,3	401,4	216,3	436,8	87,7	63,4	963,8	2 336,2			963,8	2 336,2
Ofördelade poster														
Central administration											-27,9	-24,8	-27,9	-24,8
Andel i intresseföretags resultat									4,0	22,6		2,5	4,0	25,1
Finansiella intäkter									19,5	3,1			19,5	3,1
Finansiella kostnader									-237,3	-216,1			-237,3	-216,1
Resultat före skatt													722,2	2 123,5
Skatt											-147,2	-351,0	-147,2	-351,0
Periodens totalresultat									750,0	2 145,8	-175,1	-373,3	575,0	1 772,5
Förvaltningsfastigheter	15 259,3	12 641,0	6 125,4	5 724,1	7 151,5	6 156,8	1 631,8	1 559,9	30 168,0	26 081,8			30 168,0	26 081,8
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 025,0	868,0
Finansiella anläggningstillgångar													454,9	399,5
Maskiner och inventarier													1,5	1,6
Omsättningstillgångar													149,3	136,1
Likvida medel													333,5	285,8
Summa tillgångar	15 259,3	12 641,0	6 125,4	5 724,1	7 151,5	6 156,8	1 631,8	1 559,9	30 168,0	26 081,8			32 132,2	27 772,8
Ofördelade poster														
Eget kapital													13 000,2	10 559,3
Långfristiga skulder													12 472,4	11 429,9
Uppskjuten skatteskuld													2 245,2	1 864,6
Kortfristiga skulder													4 414,4	3 889,0
Summa eget kapital och skulder													32 132,2	27 772,8
Periodens förvärv och investeringar	1 611,3	2 097,0	64,8	138,0	252,2	323,4	17,2	26,2	1 945,5	2 584,5			1 945,5	2 584,5
Periodens försäljningar								-0,1		-0,1				-0,1

Notera att IFRS 16-effekter särredovisas ovan.

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. 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. Hyresintäkter, 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.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Älvsjö och Ulricehamn.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

NOT 2 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

I Fastpartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde, 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.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. Fastpartner erhåller marknadsvärdering av samtliga sina räntederivat från respektive långivare. Värderingsmodellen är oförändrad jämfört med beskrivningen av den i årsredovisningen. För Fastpartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2020-09-30.

Fastpartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 7.

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2020-09-30 (2019-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8	(-94,3)			-126,8	(-94,3)		
Orealiserad värdeförändring	-31,8	(-91,9)			-31,8	(-91,9)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-158,6	(-186,2)	-	(-)	-158,6	(-186,2)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2020-09-30 (2019-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Andra långfristiga fordringar					67,2	(360,6)	67,2	(360,6)	67,2	(360,6)
Kundfordringar					15,8	(2,5)	15,8	(2,5)	15,8	(2,5)
Övriga kortfristiga fordringar					29,2	(23,3)	29,2	(23,3)	29,2	(23,3)
likvida medel					333,5	(285,8)	333,5	(285,8)	333,5	(285,8)
Upplupna intäkter					24,1	(2,8)	24,1	(2,8)	24,1	(2,8)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	-	(-)	469,8	(675,0)	469,8	(675,0)	469,8	(675,0)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					14 630,4	(13 474,1)	14 630,4	(13 474,1)	14 630,4	(13 474,1)
Leasingskuld tomtträtt					1 025,0	(868,0)	1 025,0	(868,0)	1 025,0	(868,0)
Övriga långfristiga skulder					44,4	(37,0)	44,4	(37,0)	44,4	(37,0)
Leverantörsskulder					57,4	(93,0)	57,4	(93,0)	57,4	(93,0)
Övriga kortfristiga skulder			158,6 ¹	(186,2) ¹	341,8	(104,6)	500,4	(290,8)	500,4	(290,8)
Upplupna kostnader					268,9	(230,9)	268,9	(230,9)	268,9	(230,9)
Summa finansiella skulder	-	(-)	158,6	(186,2)	16 367,9	(14 807,6)	16 526,5	(14 993,8)	16 526,5	(14 993,8)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	417,9	400,2	1 250,2	1 150,8	1 577,2
Serviceintäkter	29,4	27,6	89,4	81,4	109,3
Summa intäkter	447,3	427,8	1 339,6	1 232,2	1 686,5

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde, justerat för utvecklingsfastigheter och periodens förvärv.

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 värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Rullande årligt förvaltningsresultat (4 kvartal framåt)

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt justerat för genomsnittlig överskottsgrad, periodens förvärv/försäljningar samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa/kontrakt som sagts upp.

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 innehaft 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 fastighetersnas redovisade värde.

Nettoskulder

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar 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 stamaktie, serie A

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier och stamaktier serie D i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier serie A. Jämförelsetalen för föregående år har även de justerats för utdelning på preferensaktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Fastpartner presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Fastpartner anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

		2020 1/7 – 30/9	2019 1/7 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2019 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Förvaltningsresultat, MSEK	240,4	245,0	703,4	622,1	849,6
	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-2,9	-25,0	-4,0	-22,6	-
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-6,1	-6,9	-6,3	2,5	2,5
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	3,3	1,3	8,6	41,9	92,9
	Justerings för engångsposter	-	-	-	-	-
	Justerings för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	2,8	4,3	10,8	12,4	5,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	237,5	218,7	712,5	656,3	950,0
Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK		950,0	875,0	950,0	875,0	950,0
Eget kapital/stamaktie A, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	13 000,2	10 559,3	13 000,2	10 559,3	12 631,7
	Antal utestående stamaktier, A st	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie A, SEK	71,1	58,4	71,1	58,4	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	13 000,2	10 559,3	13 000,2	10 559,3	12 631,7
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 245,2	1 864,6	2 245,2	1 864,6	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	158,6	186,2	158,6	186,2	126,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	84,2	69,7	84,2	69,7	82,6
Avkastning på eget kapital, % Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MSEK	321,0	875,9	575,0	1 772,5	3 147,0
	Beräknat till årstakt, MSEK	1 284,0	3 503,6	766,7	2 363,3	3 147,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	12 839,7	10 121,4	12 816,0	9 836,8	10 873,0
	Avkastning på eget kapital, %	10,0	34,6	6,0	24,0	28,9
Avkastning på totalt kapital, % Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Resultat efter finansiella poster, MSEK	402,4	989,0	722,2	2 123,5	3 830,9
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	81,3	74,0	237,3	216,1	287,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 934,8	4 252,0	1 279,3	3 119,5	4 118,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	31 975,8	27 399,2	31 059,4	25 650,9	26 757,8
	Avkastning på totalt kapital, %	6,1	15,5	4,1	12,2	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före skatt, MSEK	402,4	989,0	722,2	2 123,5	3 830,9
	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-162,0	-744,0	-18,8	-1 498,9	-2 978,5
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	81,3	74,0	237,3	216,1	287,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	321,7	319,0	940,7	840,7	1 139,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,0	4,3	4,0	3,9	4,0
Soliditet, % Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MSEK	13 000,2	10 559,3	13 000,2	10 559,3	12 631,7
	Balansomslutning, MSEK	32 132,2	27 772,8	32 132,2	27 772,8	29 986,5
	Soliditet, %	40,5	38,0	40,5	38,0	42,1
Soliditet justerat enligt EPRA NAV, % Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Eget kapital, MSEK	13 000,2	10 559,3	13 000,2	10 559,3	12 631,7
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 245,2	1 864,6	2 245,2	1 864,6	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	158,6	186,2	158,6	186,2	126,8
	Justerat eget kapital, MSEK	15 404,0	12 610,1	15 404,0	12 610,1	14 937,4
	Balansomslutning, MSEK	32 132,2	27 772,8	32 132,2	27 772,8	29 986,5
	Soliditet justerat enligt EPRA NAV, %	47,9	45,4	47,9	45,4	49,8
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	14 630,4	13 474,1	14 630,4	13 474,1	13 395,1
	Räntebärande tillgångar	-406,0	-361,9	-406,0	-361,9	-387,2
	Likvida medel	-333,5	-285,8	-333,5	-285,8	-264,3
	Börsnoterade aktier	-22,1	-14,4	-22,1	-14,4	-14,4
	Nettoskulder, MSEK	13 868,8	12 812,0	13 868,8	12 812,0	12 729,2
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	332,9	306,5	968,4	857,0	1 173,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-6,2	-5,8	-5,9	-11,5	3,5
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	326,7	300,7	962,5	845,5	1 176,5
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv. fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	28 895,5	24 826,8	28 867,3	24 301,1	25 551,3
	Driftnetto, %	4,5	4,8	4,4	4,6	4,6
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	447,3	427,8	1 339,6	1 232,2	1 686,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-117,4	-121,3	-371,2	-375,2	-513,5
	Driftnetto, MSEK	329,9	306,5	968,4	857,0	1 173,0
Överskottsgrad, %		73,8	71,6	72,3	69,6	69,6

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Delårsrapport per 31 mars 2021	22 april 2021
Årsstämma 2021	22 april 2021
Delårsrapport per 30 juni 2021	6 juli 2021
Delårsrapport per 30 september 2021	19 oktober 2021

Kontaktinformation

Sven-Olof Johansson, VD

08 -402 34 65 (direkt)
08 -402 34 60 (växel)

Daniel Gerlach, CFO

08 -402 34 63 (direkt)
08 -402 34 60 (växel)

www.fastpartner.se

**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