

Bokslutskommuniké 2020

Q4

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 6,8% och uppgick till 1 801,6 (1 686,5) MSEK.
- Drifnettot ökade med 9,5% och uppgick till 1 285,0 (1 173,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 71,3 (69,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12,1% och uppgick till 952,1 (849,6) MSEK, per stamaktie av serie A 5,21 (4,70) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 970 (950) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 31 344,4 (28 172,4) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 074,1 (2 587,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 632,2 (3 147,0) MSEK, per stamaktie av serie A 8,55 (17,19) kr.
- Nya mål för år 2025 har under året fastställts av styrelsen. Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 500 MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,0 (1,90) kr per stamaktie av serie A, en utdelning om 5,0 (5,0) kr per stamaktie av serie D och en utdelning om 6,68 (6,68) kr per preferensaktie.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2020 kvartal 4	2020 kvartal 3	2020 kvartal 2	2020 kvartal 1	2019 kvartal 4
Hyresintäkter mm	462,0	447,3	444,5	447,8	454,3
Fastighetskostnader	-145,3	-117,4	-111,6	-142,3	-138,3
Drifnetto	316,7	329,9	332,9	305,5	316,0
Överskottsgrad %	68,5	73,8	74,9	68,2	69,6
Central administration	-10,5	-9,2	-9,2	-9,5	-10,1
Andel i intresseföretags resultat ¹	18,2	2,9	1,1	0,0	-1,2
Finansiella poster	-75,7	-83,2	-82,7	-75,1	-77,1
Förvaltningsresultat	248,7	240,4	242,1	220,9	227,6
Värdeförändringar fastigheter	1 024,0	162,7	-174,5	62,4	1 420,2
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	1 273,7	403,1	67,6	283,3	1 647,8

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.

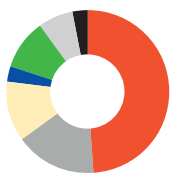
80%

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

FASTPARTNER MÅL 2025

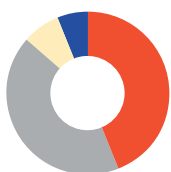
FINANSIELLA		OPERATIONELLA		MILJÖ	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 500 MSEK	Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75%		Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med > 10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025	Bolaget 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



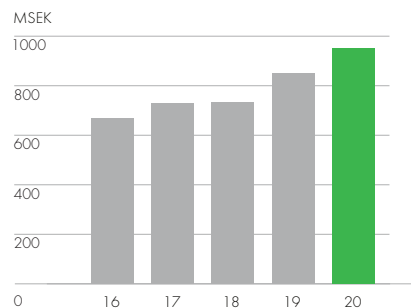
- Kontor 49%
- Logistik & lager 16%
- Butik & restaurang 12%
- Bostad & hotell 3%
- Vård & skola 10%
- Industri & verkstad 7%
- Övrigt 3%

KAPITALSTRUKTUR



- Räntebärande skulder 44,1%
- Eget kapital 42,4%
- Uppskjuten skatteskuld 7,4%
- Ej räntebärande skulder 6,1%

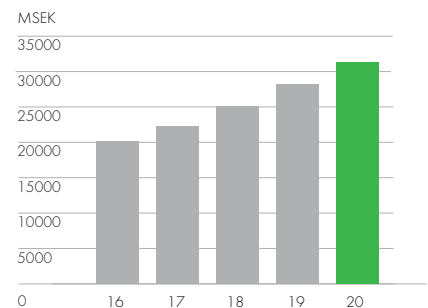
FÖRVALTNINGSRESULTAT



952 MSEK

Förvaltningsresultatet för 2020 uppgick till 952,1 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



31 344 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 31 344,4 MSEK per 2020-12-31.

VD:S KOMMENTAR

Ett ännu starkare Fastpartner

Årets fjärde kvartal är det tredje i raden som är starkt präglad av den pågående Covid-19 pandemin. Även inledningen av 2021 påverkas fortsatt av långtgående restriktioner och begränsningar i vårt sätt att leva och arbeta.

I branschmedia förs löpande diskussioner om hur kontorsmarknaden påverkas av distansarbete och användandet av digitala lösningar i många arbetssituationer. Vi har till viss del påverkats av den nu rådande situationen genom att en del större traditionella företag, med begränsade tillväxtförsättningar, ser över sina totala kostnader. Detta som ett led att på ett enkelt sätt stärka resultatet och där neddragning av kontorsytor är ett sätt att uppnå detta.

Vid större avflyttningar ges förutsättningar att genomgripande transformera fastigheten från en dominerande hyresgäst till ett flertal nya mindre snabbväxande hyresgäster med högt ställda krav på flexibilitet, tekniska lösningar, service och miljö. Den här typen av förändring för med sig flera fördelar i form av en lägre hyresrisk genom att fastigheten innehåller ett större antal hyresgäster samt högre hyresintäkter som en följd av högre kvalitet i hyresgästerbjudandet. Vi kan konstatera att för fastigheter med rätt kvalitet och läge är efterfrågan på lokaler mycket god, vilket visar sig i den nyuthyrning vi haft under kvartal 4 och som uppgick till cirka 15 000 kvm. I tider som dessa är det viktigare än någonsin att ha en nära kontakt med våra hyresgäster för att på bästa sätt gemensamt lösa de eventuella problem som uppkommer. Detta gäller framförallt för våra hyresgäster i särskilt utsatta branscher som hotell, restaurang och resor.

Det generella intrycket bland våra hyresgäster är dock att verksamheten fungerar väl och att man har en positiv framtidstro, detta inte minst till följd av att vaccinationsprogrammen kommer igång i allt större omfattning.

Ett ännu starkare Fastpartner

Vårt fastighetsbestånd ökade i värde till cirka 31,3 miljarder kronor, detta i första hand som en effekt av en stark fastighetsmarknad med stor efterfrågan på vår typ av fastigheter men även av god uthyrning och

hög kvalitet på våra pågående projekt.

Vår finansiella ställning har förbättrats ytterligare under kvartal 4 som en följd av god lönsamhet i verksamheten och god värdeutveckling på vårt fastighetsbestånd. Vårt att nämna är att nettobelåningsgraden uppgår till 44,5%, den justerade soliditeten uppgår till 50,3% och att räntetäckningsgraden under kvartalet var 4,4 ggr.

Rating

Vår målsättning att i det korta perspektivet nå en Investment Grade om Baa3 och långsiktigt nå Baa1 kvarstår.

Kapitalmarknaden

Kapitalmarknaden har fortsatt att förbättras och likviditeten är god, framförallt på Euromarknaden som stärkts av omfattande penning- och finanspolitiska åtgärder. I Sverige har dock motsvarande åtgärder varit mycket blygsamma och främst skett via permitteringsstöd. Dessa åtgärder har framst nått storföretagen. Behovet hos mindre företag börjar nu bli alltmer akuta, varför ett enkelt och snabbt omställningsstöd bör få högsta prioritet.

Vägen framåt

Trots rådande pandemi kan vi konstatera att vi har levererat ett starkt kvartal där vi överträffade vårt uppsatta mål något och uppnådde ett förvaltningsresultat om 952 MSEK. Nya mål för år 2025 är fastställda och vår bedömning är att förutsättningarna för att uppnå dessa är goda. Måluppfyllelsen bygger på att vi hela tiden utvecklar vårt erbjudande och på ett flexibelt sätt kan följa med i våra hyresgästers ständigt förändrade lokalbehov. Vårt motto är att alltid ha det bästa erbjudandet på varje enskild delmarknad.

Fjärde kvartalet 2020

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 1,7% till 462,0 (454,3) MSEK, driftnettot ökade med 0,2% till 316,7 (316,0) MSEK och överskottsgraden uppgick till 68,5 (69,6)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 9,3% och uppgick till 248,7 (227,6) MSEK eller 1,36 (1,26) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat



främst till följd av högre resultatandelar från andel i intresseföretag och högre hyresintäkter till följd av förvärvade fastigheter under 2020 samt nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningar.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 1 024,0 (1 420,2) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -60,8 (-17,7) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 1 287,6 (1 707,4) MSEK.

Tack

Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla medarbetare i Fastpartner som under extraordinära omständigheter åter har levererat på högsta nivå.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari–december 2020

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 801,6 (1 686,5) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 115,1 MSEK, eller 6,8%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2020.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 9,7 MSEK eller 0,5%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2020 till 90,6 (91,0)%.

Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,4 (91,6)%.

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 516,6 (513,5) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 3,1 MSEK eller 0,6%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 14,4 MSEK, eller 2,9%. Minskningen förklaras främst av minskade kostnader för vinterrenhållning och fjärrvärme till följd av en mild vinter.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 074,1 (2 587,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,6 (4,6)%.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -333,6 (-342,3) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 24,6 (8,8) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 310,5 (287,4) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 23,1 MSEK, jämfört med föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2020.

Orealiserad värdeförändring avseende derivat och finansiella placeringar uppgick till -16,9 (-32,5) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till -377,6 (-683,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -92,9 (-94,0) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -284,7 (-589,9) MSEK. Bolagskattesatsen 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.

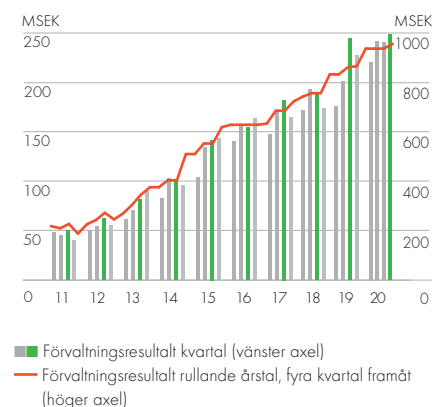
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 854,6 (774,7) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 802,9 (744,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till -117,2 (-428,1) 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 året har Fastpartner också emitterat A-aktier om 224 MSEK.

KVARTAL 4 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 462,0 (454,3) MSEK.
- Driftnettot ökade till 316,7 (316,0) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 68,5 (69,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 248,7 (227,6) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 024,0 (1 420,2) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -60,8 (-17,7) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 1 287,6 (1 707,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 057,2 (1 374,5) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 802 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 801,6 MSEK för året.

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%, Göteborg cirka 5%, Norrköping cirka 4% 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 tulln 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 1 533 087 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 446 650 kvadratmeter, Region 2 med 418 088 kvadratmeter, Region 3 med 456 757 kvadratmeter och Region 4 med 211 592 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV OCH AVYTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2020.

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

1 533 087 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2020 1/10-31/12	2019 1/10-31/12	2020 1/1-31/12	2019 1/1-31/12
Drifnetto, % ¹	4,2	4,8	4,3	4,6
Överskottsgrad, %	68,5	69,6	71,3	69,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	91,8	90,6	91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,2	92,5	91,1	91,6
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 616,1	1 349,8	1 347,3	1 275,6
Fastighetskostnad, kr/kvm ¹ inkl. fastighetsadm och marknadsföring	379,1	366,2	337,0	339,9
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 085,1	873,0	883,7	820,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2020-12-31

	Uthyrningsbar yta, kvm									Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
	Tomtarea	Total uthyrnings- bar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	1 010 825	874 092	422 194	165 844	102 736	69 653	34 716	72 131	6 818	1 508,2	24 725,4
Gävle	459 679	209 704	37 309	57 741	6 084	60 802		38 174	9 594	163,9	1 721,0
Uppsala & Mälardalen	169 332	101 770	33 179	38 773	16 981	2 615	2 930	7 257	35	120,9	1 883,5
Göteborg	320 295	148 537	26 517	107 760	11 431	1 848		981		92,1	1 337,8
Norrköping	266 514	105 589	15 620	34 001	9 717	32 577	210	13 301	163	84,4	972,3
Malmö	85 312	48 490	16 186	22 693	3 174	2 425		3 202	810	45,4	453,6
Övrigt	131 607	44 905	5 900	25 240	6 341	4 715	2 356	339	14	29,3	250,8
Summa	2 443 564	1 533 087	556 905	452 052	156 464	174 635	40 212	135 385	17 434	2 044,2	31 344,4

¹ Hyresvärde per 2021-01-01 12 månader framåt.

KONTRAKTSPORTFÖLJ,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Kontraktsvärde, MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, kvm
Region 1	3 386,8	4,5	446,4
Region 2	1 811,0	5,0	413,7
Region 3	2 052,5	4,5	440,1
Region 4	792,6	5,6	211,6
Total	8 042,9	4,7	1 511,8

Kontraktsporföljen för bostäder och p-platser uppgår till 83,9 (95,6) MSEK.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2021	136,8	589	8,0
2022	274,5	496	16,0
2023	384,1	450	22,3
2024	343,0	273	20,0
2025	110,4	61	6,4
2026>	469,2	95	27,3
Totalt	1 718,0	1 964	100,0

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2020-12-31	Area	Hysesvärde MSEK ¹	Hyses- värde/kvm
Kontor	556 905	989,6	1 777
Logistik & lager	452 052	323,1	715
Industri & verkstad	174 635	144,3	826
Handel & restaurang	156 464	253,3	1 619
Vård & skola	135 385	210,8	1 557
Bostad & hotell	40 212	65,0	1 615
Övrigt	17 434	58,1	3 333
Total	1 533 087	2 044,2	1 333

¹ Hysesvärde per 2021-01-01 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 nio fastigheter som avviker från de externa värderingarna till ett belopp om 1,5% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av yelden på två fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2020 till 31 344,4 (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 4,6 (4,6)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,0 (4,2)%, för Region 2 är det cirka 5,1 (5,5)%, för Region 3 är det cirka 5,1 (5,0)% och för Region 4 är det cirka 5,6 (6,0)%.

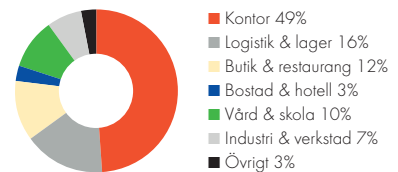
Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 074,1 (2 587,6) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

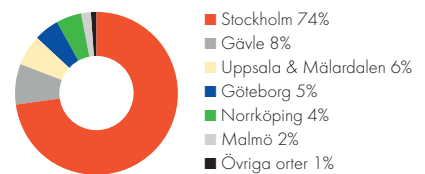
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	28 172,4
+ Förvärv av nya fastigheter	1 557,8
+ Investeringar	540,1
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 074,1
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	31 344,4

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Herjärva 3

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 löpande fastighetsbeståndet via olika anpassningar i syfte att bland annat uppnå energibesparingar samt möta hyresgästernas olika krav. Några projekt som kan nämnas är anpassning för tillverkning, restaurang och kontorshotell i Hemsta, Gävle, livsmedelshall i Tensta med tillhörande energibesparingar samt ny- och ombyggnad av lager och kontor åt hyresgästen Origum i Märsta. Vidare pågår uppförandet av bostadshus i Märsta Centrum innehållande 200 lägenheter. I Norrköping pågår flera projekt i form av ombyggnad åt t ex Kriminalvården och Inson Interior. Andra exempel på pågående projekt är fastighetsutveckling i Frösunda, Solna, vilket bland annat innebär ombyggnader åt hyresgäster samt installation av solceller.

Fastpartner har under 2020 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under året har Fastpartner investerat 540,1 (811,9) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2020-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 122,2 (865,6) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 390 (428) MSEK.

Byggrätter

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

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

Per 31 december 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 31 december 2020 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 714 MSEK, varav 252 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 839 kr/kvm, och 462 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 561 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	255,3
Hyresgäst Anpassningar	219,7
Miljö- och planprojekt	65,1
Total	540,1

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



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2020

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Timpenningen 5	Lokalanpassning, kontor, kultur mm	3 000	17	4	Q2 21
Syllen 4	Lokalanpassning, Assa Abloy, energi mm	6 200	72	12	Q3 21
Rånäs 1	Lokalanpassning, kontor, solceller	7 000	18	13	Q3 21
Bränninge 4	Lokalanpassning, Matkanonen, energi	1 200	18	6	Q3 21
Hilton 2	Lokalanpassning, kontor, verksamhet	5 100	28	4	Q3 21
Märsta 11:8	Ny- och ombyggnad, kontor, lager mm	1 200	25	5	Q3 21
Märsta 1:257 - 260	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	430	30	Q4 21
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	3 300	54	50	Q4 21
Romberga 25:4	Lokalanpassning, utbildning	3 300	20	19	Q4 21
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, säljyta mm	12 800	113	89	Q1 22

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. 2	Tomträtt	Kommersiellt	Inför byggstart	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	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2022	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför byggstart	2021	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringsen	Näringsen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sättra 64:5, Sättra 108:23	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2022	11 500	23 500	35 000	164
Totalt							116 350	183 500	299 850	1 521

¹ Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att utlysning 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.



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 14 057,4 (12 631,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 853,7 MSEK varav 1 632,2 MSEK avser årets 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 årsstämans 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 14 607,6 (13 395,1) MSEK av vilket 4 086,3 (3 097,2) MSEK eller 28,0 (23,1)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 936,3 (12 729,2) MSEK, motsvarande 44,5 (45,2)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 december 2020. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 8 892,6 (8 135,1) MSEK motsvarande 28,4 (28,9)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2020. Återstående bruttoskuld motsvarande 18,2 (18,7)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 4 300,0 (3 800,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 415,0 (1 460,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 december 2020 1,7 (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 14 607,6 (13 395,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 450,9 (2 833,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 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 31 december 2020.

LÅNESTRUKTUR PER 2020-12-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
3 377,4	3 377,4 ¹	2021
2 728,9	2 675,9 ²	2022
3 789,7	3 789,7 ³	2023
2 795,3	2 795,3 ⁴	2024
74,6	74,6	2025
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	14 660,6	14 607,6

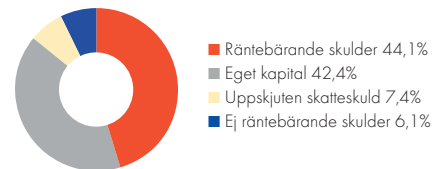
¹ Varav 600,0 avser obligationslån och 1 415,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 300,0 avser obligationslån.

³ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁴ Varav 1 100,0 avser obligationslån.

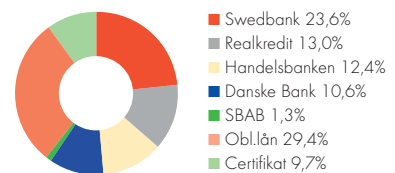
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 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 årets slut till 42,4 (42,1)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 50,3 (49,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 382,1 (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 år 2020. Likviditeten är mycket god som en följd av fortsatt stora centralbanksåtgärder världen över vilka förstärkts av ytterligare finanspolitiska stimulanser.

Transaktioner med närstående

Under året 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 året.

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2020 79 (71) anställda, varav 59 (53) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

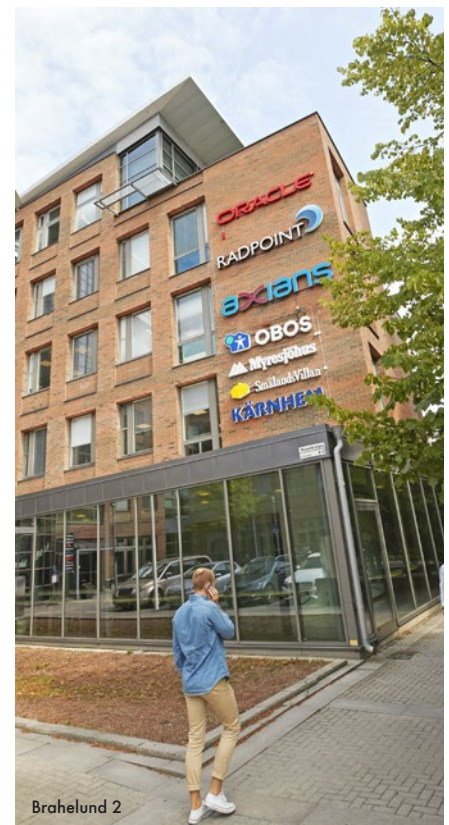
Ställda säkerheter har under året ökat till 12 541,5 MSEK (11 566,1) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

42,4%

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 42,4%.

50,3%

Soliditeten justerad enligt EPRA NAV i koncernen uppgick vid årets slut till 50,3%.



Brahelund 2

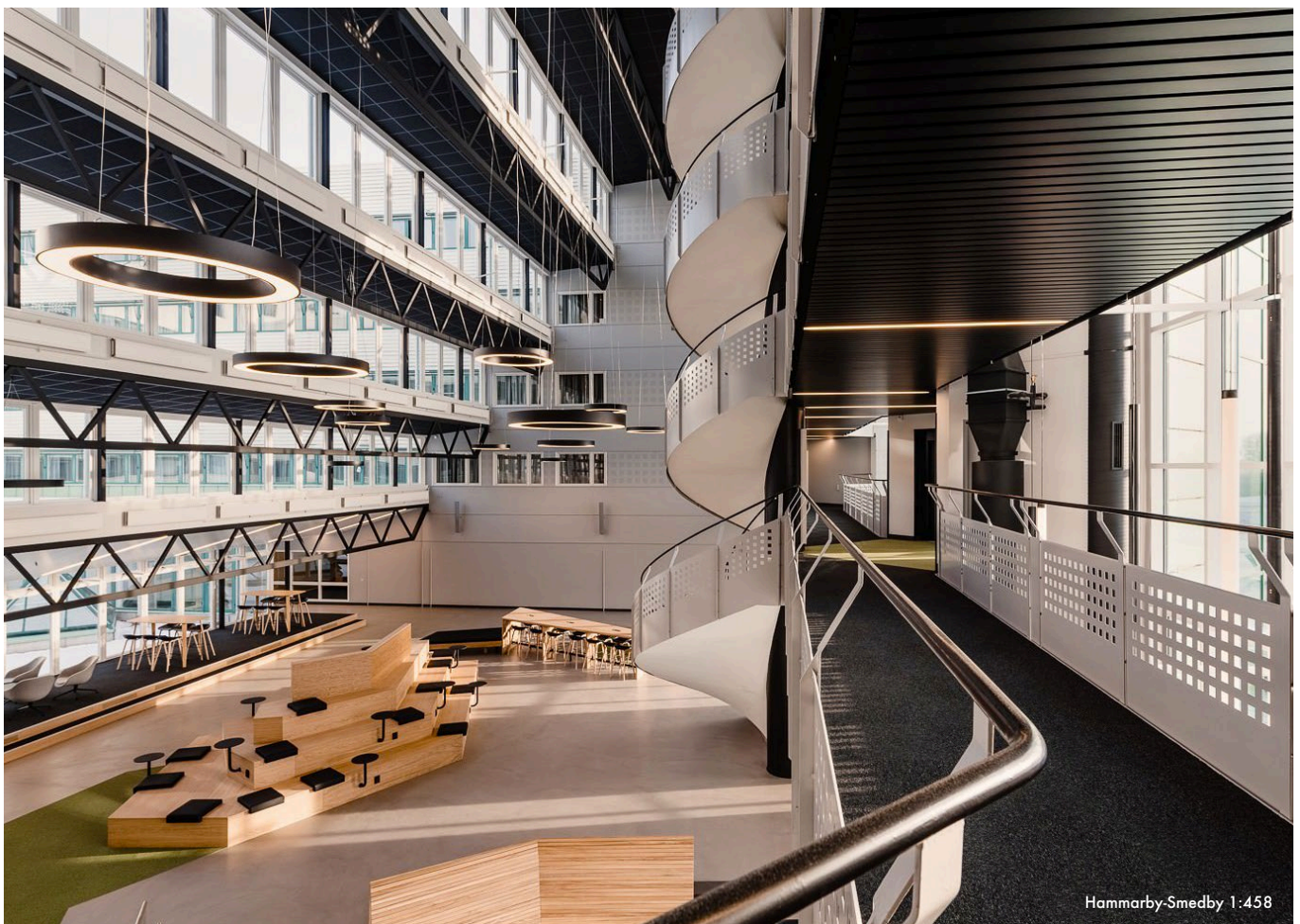
Händelser efter årets slut

Fastpartner har refinansierat banklån om 186,9 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Lånet har förlängts med förfalldatum februari 2024.

Fastpartner har slutfinansierat ett byggnadskreditiv om 111 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 2020-12-31. Det nya banklånet har förfalldatum i januari 2026.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 628,3 (524,9) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 1 003,7 (1 863,7) MSEK. Per den 31 december 2020 uppgick likvida medel till 135,0 (257,3) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



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 31 december 2020 äger 71,5%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 DECEMBER 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 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 året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid årets 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 årets utgång.

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

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

DE FEM STÖRSTA ÄGARNÄMNA PER 2020-12-31

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 817 915	71,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning	15 885 081	8,7
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 421 102	3,0
Ililja Baltjan Invest Fast 1 AB	3 152 366	1,7
Övriga	21 736 036	11,9
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.



Herrjärva 3

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 96 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut 2,9 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 952 MSEK för år 2020, vilket innebär en ökning med 381 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q4 2020 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 970 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.

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 bokslutskommunikén 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 11 februari 2021

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 11 februari 2021 kl 13:30.

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 – 31 december 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 11 februari 2021

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2020		2019	
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	462,0	454,3	1 801,6	1 686,5
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-73,2	-72,7	-273,0	-279,0
Reparation och underhåll	-26,0	-15,5	-66,3	-65,4
Fastighetsskatt	-27,0	-30,1	-107,2	-100,6
Arrenden	-2,0	-1,8	-8,0	-7,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-17,1	-18,2	-62,1	-60,6
Drifnetto	316,7	316,0	1 285,0	1 173,0
Central administration	-10,5	-10,1	-38,4	-34,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1 024,0	1 420,2	1 074,1	2 587,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	0,5	423,4
Andel i intresseföretags resultat	18,2	-1,0	22,2	24,1
Resultat före finansiella poster	1 348,4	1 725,1	2 343,4	4 173,2
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	5,1	5,7	24,6	8,8
Finansiella kostnader	-73,2	-71,3	-310,5	-287,4
Tomrättsavgälder	-7,6	-11,5	-30,8	-31,2
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	14,9	59,4	-16,9	-32,5
Resultat före skatt	1 287,6	1 707,4	2 009,8	3 830,9
Skatt	-230,4	-332,9	-377,6	-683,9
Periodens resultat	1 057,2	1 374,5	1 632,2	3 147,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 057,2	1 374,5	1 632,2	3 147,0
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 057,2	1 374,5	1 632,2	3 147,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	1 057,2	1 374,5	1 632,2	3 147,0
Resultat/stamaktie, serie A, kr	5,67	7,55	8,55	17,19
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	181 233 636	183 233 636	181 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	180 900 000	182 650 000	180 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	-	3,75	-
Antal utgivna stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000	8 500 000	8 500 000
Antal utestående stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000	8 500 000	8 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	8 500 000	1 416 000	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	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	31 168,3	27 876,8
Fastigheter under uppförande	176,1	295,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 030,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	32 375,9	29 192,1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	402,9	372,5
Andra långfristiga fordringar	70,0	51,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	472,9	423,8
Summa anläggningstillgångar	32 848,8	29 615,9
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	116,4	106,3
Kortfristiga placeringar	36,0	-
Likvida medel	147,1	264,3
Summa omsättningstillgångar	299,5	370,6
SUMMA TILLGÅNGAR	33 148,3	29 986,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	658,1	651,4
Övrigt tillskjutet kapital	2 118,5	1 903,7
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	11 280,8	10 076,6
Summa eget kapital	14 057,4	12 631,7
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	2 463,7	2 178,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 156,7	10 562,1
Leasingskuld tomträtt	1 030,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	43,8	42,8
Summa långfristiga skulder	14 694,2	13 801,8
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 450,9	2 833,0
Övriga kortfristiga skulder	461,6	446,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484,2	273,6
Summa kortfristiga skulder	4 396,7	3 553,0
Summa skulder	19 090,9	17 354,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 148,3	29 986,5

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2020		2019	
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	1 287,6	1 707,4	2 009,8	3 830,9
Justeringsposter	-1 055,7	-1 467,3	-1 082,9	-2 994,8
Betald/erhållen skatt	37,6	44,1	-72,3	-61,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	269,5	284,2	854,6	774,7
Förändringar i rörelsekapital	-86,8	-85,5	-51,7	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182,7	198,7	802,9	744,8
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-152,5	-664,4	-1 910,9	-3 255,1
Försäljning av fastigheter	-	0,5	0,5	501,0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	0,1	52,7	47,1
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-25,0	-79,4	-77,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-152,5	-688,8	-1 937,1	-2 784,6
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	15,8	217,4	2 252,1	3 227,3
Lösen och amortering av lån	-38,6	-296,4	-1 039,6	-1 989,6
Emission A/D-aktier	-	701,4	221,8	701,4
Utdelning	-193,8	-154,2	-417,3	-327,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-216,6	468,2	1 017,0	1 611,7
Periodens kassaflöde	-186,4	-21,9	-117,2	-428,1
Likvida medel vid periodens ingång	333,5	285,8	264,3	676,1
Förvärvade likvida medel	-	0,4	-	16,3
Likvida medel vid periodens slut	147,1	264,3	147,1	264,3

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2020		2019	
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	13 000,2	10 559,3	12 631,7	9 114,3
Emission av A/D-aktier	-	697,9	221,5	697,9
Utdelning ¹	-	-	-428,0	-327,5
Periodens totalresultat	1 057,2	1 374,5	1 632,2	3 147,0
Vid periodens slut	14 057,4	12 631,7	14 057,4	12 631,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 057,4	12 631,7	14 057,4	12 631,7

¹ Varav utdelning stamaktie serie D utgör -42,5 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 398,4 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2020		2019	
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	970,0	950,0	970,0	950,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	76,9	69,8	76,9	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, EPRA NAV, SEK ²	91,1	82,6	91,1	82,6
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	31,3	47,4	12,2	28,9
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	16,7	24,6	7,4	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,4	4,2	4,1	4,0
Soliditet, % ²	42,4	42,1	42,4	42,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	50,3	49,8	50,3	49,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020		2019	
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,2	4,8	4,3	4,6
Överskottsgrad, % ²	68,5	69,6	71,3	69,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,6	91,8	90,6	91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,2	92,5	91,1	91,6
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 616,1	1 349,8	1 347,3	1 275,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	379,1	366,2	337,0	339,9
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 085,1	873,0	883,7	820,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2020-12-31

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	446,6	809,9	1 835,9	204,2	457,2	615,7	15 394,1	4,1	885,3
Region 2	56	418,1	393,8	941,9	113,5	271,5	280,3	6 811,4	4,5	464,7
Region 3	78	456,8	461,2	1 009,6	158,7	347,4	302,5	7 407,2	4,4	549,3
Region 4	20	211,6	126,7	598,8	40,2	190,0	86,5	1 731,7	5,4	166,3
Summa	208	1 533,1	1 801,6	1 175,1	516,6	337,0	1 285,0	31 344,4	4,3	2 065,6

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/Åtvidaberg/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		2019	
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hyresintäkter	226,7	146,0	628,3	524,9
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-18,4	-16,5	-66,3	-65,3
Reparation och underhåll	-8,3	-5,3	-23,8	-21,6
Fastighetsskatt	-7,9	-8,6	-30,4	-29,5
Tomträttsavgifter/arrenden	-3,8	-7,8	-15,0	-15,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,5	-10,0	-37,5	-35,1
Drifnetto	177,8	97,8	455,3	357,8
Central administration	-6,6	-7,3	-23,1	-25,5
Andel i intresseföretags resultat	18,2	-1,0	22,2	24,1
Resultat före finansiella poster	189,4	89,5	454,4	356,4
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	-	-	-	780,0
Resultat från andelar i dotterbolag	632,0	641,1	782,0	965,1
Övriga finansiella poster	-37,1	8,6	-232,7	-237,8
Resultat efter finansiella poster	784,3	739,2	1 003,7	1 863,7
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	226,7	151,8	226,7	151,8
Resultat före skatt	1 011,0	891,0	1 230,4	2 015,5
Skatt	-45,7	-41,1	-60,1	-40,7
Periodens resultat	965,3	849,9	1 170,3	1 974,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	965,3	849,9	1 170,3	1 974,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,9	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	0,8
Andelar i koncernföretag	6 581,8	5 607,7
Fordringar hos koncernföretag	12 234,7	11 805,2
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-
Andelar i intresseföretag	439,0	372,6
Andra långfristiga fordringar	61,0	74,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	19 316,5	17 859,7
Summa anläggningstillgångar	19 317,4	17 860,5
Kortfristiga fordringar	12,4	5,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77,9	77,0
Kortfristiga placeringar	36,0	-
Likvida medel	135,0	257,3
Summa omsättningstillgångar	261,3	339,7
SUMMA TILLGÅNGAR	19 578,7	18 200,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	658,1	651,4
Övriga reserver	91,7	91,7
Överkursfond	2 118,5	1 903,7
Balanserad vinst	3 559,5	2 817,2
Summa eget kapital	6 427,8	5 464,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 173,4	9 055,7
Skulder till koncernföretag	456,2	493,6
Övriga långfristiga skulder	24,5	23,5
Summa långfristiga skulder	9 654,1	9 572,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 940,3	2 687,5
Övriga kortfristiga skulder	392,1	345,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164,4	130,7
Summa kortfristiga skulder	3 496,8	3 163,4
Summa skulder	13 150,9	12 736,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 578,7	18 200,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2020		2019	
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	5 462,5	3 916,2	5 464,0	3 118,8
Emission av A/D-aktier	-	697,9	221,5	697,9
Utdelning ¹	-	-	-428,0	-327,5
Periodens totalresultat	965,3	849,9	1 170,3	1 974,8
Vid periodens slut	6 427,8	5 464,0	6 427,8	5 464,0

¹ Varav utdelning stamaktie serie D utgör -42,5 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 398,4 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-12-31.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

MSEK	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	819,9	722,1	393,8	399,3	461,2	443,6	126,7	121,5	1 801,6	1 686,5			1 801,6	1 686,5
Fastighetskostnader	-204,2	-201,9	-113,5	-120,6	-158,7	-150,5	-40,2	-40,5	-516,6	-513,5			-516,6	-513,5
Drifnetto	615,7	520,2	280,3	278,7	302,5	293,1	86,5	81,0	1 285,0	1 173,0			1 285,0	1 173,0
Tomträttsavgälder	-20,7	-21,1	-5,0	-5,0	-5,1	-5,1			-30,8	-31,2			-30,8	-31,2
Värdförändringar														
Orealiserade värdförändringar fastigheter	114,6	1 683,4	679,5	460,4	168,6	420,0	111,4	23,7	1 074,1	2 587,6			1 074,1	2 587,6
Realiserade värdförändringar fastigheter		424,5			0,5			-1,1	0,5	423,4			0,5	423,4
Värdförändringar finansiella instrument									-16,9	-32,5			-16,9	-32,5
Bruttoresultat	709,6	2 607,0	954,8	734,2	466,5	708,0	197,9	103,6	2 311,8	4 120,3			2 311,8	4 120,3
Ofördelade poster														
Central administration											-38,4	-34,9	-38,4	-34,9
Andel i intresseföretags resultat									22,2	21,5		2,6	22,2	24,1
Finansiella intäkter									24,6	8,8			24,6	8,8
Finansiella kostnader									-310,5	-287,4			-310,5	-287,4
Resultat före skatt													2 009,8	3 830,9
Skatt											-377,6	-287,4	-377,6	-287,4
Periodens totalresultat									2 048,1	3 863,1	-416,0	-716,2	1 632,2	3 147,0
Förvaltningsfastigheter	15 394,1	13 634,5	6 811,4	6 036,8	7 407,2	6 908,2	1 731,7	1 592,9	31 344,4	28 172,4			31 344,4	28 172,4
Ofördelade poster														
Nyttjanderättsstillgång tomträtt													1 030,0	1 018,0
Finansiella anläggningstillgångar													472,9	423,8
Maskiner och inventarier													1,5	1,7
Omsättningstillgångar													152,4	106,3
Likvida medel													147,1	264,3
Summa tillgångar	15 394,1	13 634,5	6 811,4	6 036,8	7 407,2	6 908,2	1 731,7	1 592,9	31 344,4	28 172,4			33 148,3	29 986,5
Ofördelade poster														
Eget kapital													14 057,4	12 631,7
Långfristiga skulder													12 230,5	11 622,9
Uppskjuten skatteskuld													2 463,7	2 178,9
Kortfristiga skulder													4 396,7	3 553,0
Summa eget kapital och skulder													33 148,3	29 986,5
Periodens förvärv och investeringar	1 645,0	2 147,6	95,1	189,4	330,5	880,8	27,3	37,2	2 097,9	3 254,9			2 097,9	3 254,9
Periodens försäljningar								-0,1		-0,1				-0,1

Notera att IFRS 16-effekter särredovisas ovan vad gäller tomträttsavgälder.

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 förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De fyra regionerna följs upp på drifnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdförändringar 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/Alingsås 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 marknadspåts.

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 långgivare. 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 2020-12-31.

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 2020-12-31 (2019-12-31)

	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	-17,0	-32,5			-17,0	-32,5		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-143,8	-126,8			-143,8	-126,8		

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2020-12-31 (2019-12-31)

	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			70,0	51,3	70,0	51,3	70,0	51,3
Kundfordringar			16,9	6,1	16,9	6,1	16,9	6,1
Övriga kortfristiga fordringar			25,2	19,4	25,2	19,4	25,2	19,4
likvida medel			147,1	264,3	147,1	264,3	147,1	264,3
Upplupna intäkter			27,9	7,2	27,9	7,2	27,9	7,2
Summa finansiella tillgångar	-	-	287,1	348,3	287,1	348,3	287,1	348,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			14 607,6	13 395,1	14 607,6	13 395,1	14 607,6	13 395,1
Leasingskulld tomträtt			1 030,0	1 018,0	1 030,0	1 018,0	1 030,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			43,8	42,8	43,8	42,8	43,8	42,8
Leverantörsskulder			110,0	125,1	110,0	125,1	110,0	125,1
Övriga kortfristiga skulder		143,8 ¹	148,1	110,7	291,9	237,5	291,9	237,5
Upplupna kostnader			255,5	84,6	255,5	84,6	255,5	84,6
Summa finansiella skulder	-	143,8	16 195,0	14 776,3	16 338,8	14 903,1	16 338,8	14 903,1

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2020 1/10 – 31/12	2019 1/10 – 31/12	2020 1/1 – 31/12	2019 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	433,2	426,4	1 741,7	1 577,2
Serviceintäkter	28,8	27,9	59,9	109,3
Summa intäkter	462,0	454,3	1 801,6	1 686,5

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter 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 fastighetsernas 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 stamaktie, serie A

Eget kapital i förhållande till antal utestående stamaktier serie A vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie, serie A, EPRA NAV

Eget kapital per stamaktie serie A 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 1/10 - 31/12	2019 1/10 - 31/12	2020 1/1 - 31/12	2019 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	248,7	227,6	952,1	849,6
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.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-11,3	-	-	-
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	1,1	-	-	2,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	3,3	19,5	14,9	92,9
	Justering för engångsposter	-	-10,8	-	-
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	0,7	1,2	3,0	5,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	242,5	237,5	970,0	950,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	970,0	950,0	970,0	950,0
Eget kapital/stamaktie A, SEK	Eget kapital, MSEK	14 057,4	12 631,7	14 057,4	12 631,7
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.	Antal utestående stamaktier, A st	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie A, SEK	76,9	69,8	76,9	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	14 057,4	12 631,7	14 057,4	12 631,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar 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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 463,7	2 178,9	2 463,7	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	143,8	126,8	143,8	126,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	91,1	82,6	91,1	82,6
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	1 057,2	1 374,5	1 632,2	3 147,0
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	4 228,8	5 498,0	1 632,2	3 147,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	13 528,8	11 595,5	13 344,6	10 873,0
	Avkastning på eget kapital, %	31,3	47,4	12,2	28,9
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 287,6	1 707,4	2 009,8	3 830,9
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	72,3	71,3	310,5	287,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	5 439,6	7 114,8	2 320,3	4 118,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	32 640,3	28 879,7	31 567,4	26 757,8
	Avkastning på totalt kapital, %	16,7	24,6	7,4	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	1 287,6	1 707,4	2 009,8	3 830,9
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-1 038,9	-1 479,6	-1 057,7	-2 978,5
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	72,3	71,3	310,5	287,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	321,0	299,1	1 262,6	1 139,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,4	4,2	4,1	4,0
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	14 057,4	12 631,7	14 057,4	12 631,7
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	33 148,3	29 986,5	33 148,3	29 986,5
	Soliditet, %	42,4	42,1	42,4	42,1
Soliditet justerat enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	14 057,4	12 631,7	14 057,4	12 631,7
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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 463,7	2 178,9	2 463,7	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	143,8	126,8	143,8	126,8
	Justerat eget kapital, MSEK	16 664,9	14 937,4	16 664,9	14 937,4
	Balansomslutning, MSEK	33 148,3	29 986,5	33 148,3	29 986,5
	Soliditet justerat enligt EPRA NAV, %	50,3	49,8	50,3	49,8
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	14 607,6	13 395,1	14 607,6	13 395,1
	Räntebärande tillgångar	-405,9	-387,2	-405,9	-387,2
	Likvida medel	-147,1	-264,3	-147,1	-264,3
	Börsnoterade aktier	-118,3	-14,4	-118,3	-14,4
	Nettoskulder, MSEK	13 936,3	12 729,2	13 936,3	12 729,2
Drifnetto, %	Drifnetto enligt resultaträkningen, MSEK	316,7	316,0	1 285,0	1 173,0
	Drifnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-7,2	-2,1	-12,4	3,5
	Justerat drifnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	309,5	313,9	1 272,6	1 176,5
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	29 466,1	26 325,5	29 324,0	25 551,3
	Drifnetto, %	4,2	4,8	4,3	4,6
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	462,0	454,3	1 801,6	1 686,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-145,3	-138,3	-516,6	-513,5
	Drifnetto, MSEK	316,7	316,0	1 285,0	1 173,0
	Överskottsgrad, %	68,5	69,6	71,3	69,6

KALENDARIUM

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