



Delårsrapport

1 januari – 30 september 2017

PERIODEN I SAMMANDRAG

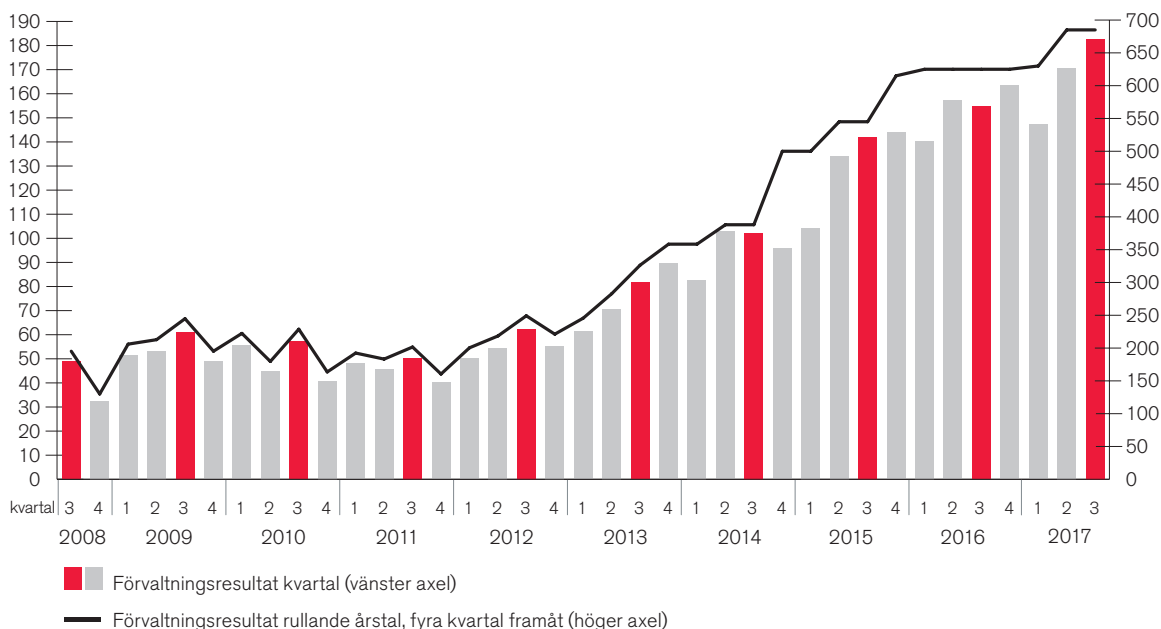
- Hyresintäkterna ökade med 5,3% och uppgick till 998,1 (947,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 6,5% och uppgick till 673,2 (632,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 67,4 (66,7)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 502,1 (452,3) MSEK, per stamaktie 8,33 (8,25) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 685 (625) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 18 347,9 (17 394,2) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 505,0 (1 090,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 939,1 (1 066,0) MSEK, per stamaktie 15,26 (18,94) kr.
- FastPartner avyttrade under första kvartalet två fastigheter till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30%, till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Köpeskillingen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under första kvartalet år 2018.
- Det är FastPartners mål att i slutet av år 2017 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 750 MSEK. Som FastPartner tidigare informerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital. Detta innebär att avkastning är överordnad expansion.

6,5%

FastPartner ökade drift-
nettot med 6,5 procent
för perioden.

502,1 MSEK

Förvaltningsresultatet
uppgick till 502,1 MSEK
för perioden.



Siffror inom parentes gällande resultaträkningen avser belopp för motsvarande period föregående år.
Siffror inom parentes gällande balansräkningen avser belopp vid årets ingång.

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.

MISSION

FastPartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentlig sektor. Allt för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi ska samtidigt visa stor lyhördhet för våra hyresgästers önskemål.

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Vårt primära finansiella mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 750 MSEK i slutet av år 2017.

STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation kan fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 75 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och 25 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen genom egen personal. Hyresgäster betraktas som medarbetare. Anställda får både stor frihet och stort ansvar vilket skapar hög prestationsnivå. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att skapa konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGSSTRATEGI

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion, lager, logistik, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd. Att utveckla och investera i befintligt bestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor är en viktig del i FastPartners verksamhet.

FINANSIERINGSSTRATEGI

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs av en blandning av banklån och emitterade obligationslån. FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

FastPartner håller i alla lägen

För FastPartner är hållbarheten ett honnörsord som ska gälla i alla lägen. Av våra nyckeltal framgår klart och tydligt att FastPartners ekonomiska situation är stabil och uthållig. Detta gör att en av hållbarhetens viktigaste förutsättningar, lönsamheten, är uppfylld. Fastighetsbeståndets höga standard och läge där Stockholmsregionen svarar för cirka 75 procent av bolagets hyresintäkter är grunden till stabiliteten. I början på 2016 beslutade FastPartner att avvakta med den mycket expansiva förvärvsstrategin som pågått under perioden 2012-2015. Priserna på kommersiella fastigheter har under 2016 och hittills i år nått nivåer som gör att avkastningen, vid en försämrad hyresmarknad och ränte-situation, inte blir tillfredsställande. Investeringar i eget bestånd och förädling alternativt försäljning av befintliga byggrätter samt framtagande av nya byggrätter har fått ersätta fastighetsförvärven. Ett betydande fastighetsförvärv har hittills gjorts under 2017. Förvärvet avsåg fastigheten Hilton 5, Frösunda, Solna, där FastPartner redan äger den intilliggande fastigheten Hilton 2. Synergieffekterna försvarade väl köpeskillingen. Tiden får utvisa om den försiktiga förvärvsstrategin under senare tid tjänat hållbarheten.

Beträffande byggrätterna är det framförallt bostäder i form av hyres- och bostadsrätter som är aktuella. Ett antal av våra fastigheter har attraktiva lägen för framtida bostadsbyggande. Vid det senaste årsskiftet uppgick den sammanlagda uthyrningsbara ytan av bostäder i fastighetsbeståndet till 1,8 procent. FastPartners stadsdelscentrum och närliggande markområden utmed tunnelbane- och pendeltågspåren är högprioriterade miljöer för både boende och kommersiella verksamheter. I fastighetsportföljen ingår även fastigheter i Stockholms city som i framtiden går att konvertera helt eller delvis till bostäder. Förestående expansion av befintligt bestånd kommer att ske i fas med marknadens efterfrågan, allt för att undvika spekulation och höga risker. Detaljplaneförändringar och markanvisningar utgör viktiga komponenter i FastPartners arbete för ett hållbart samhälle.

UTHYRNING

Under kvartal tre har årets starka hyresmarknad fortsatt och det kan förväntas, bland annat med hänsyn till pågående förhandlingar, att denna trend fortsätter under det fjärde kvartalet.

FastPartners uthyrningsarbete fokuserar på kunden. Nöjda hyresgäster är en långsiktigt bra affär. Ambitionen är att vara en smidig samarbetspartner för våra hyresgäster så att de kan fokusera fullt ut på sin kärnverksamhet. Grunden för att möjliggöra detta sker i samband med inflyttningen. Under tredje kvartalet har nya och gamla hyresgäster tillträtt 95 nya ytor.

FastPartner har tidigare informerat om att vi i beståndet har ett antal förvärvade vakanser som det arbetas intensivt med, en av dessa vakanser är Ericssons gamla lokaler i fastigheten Hemsta 15:7 i Gävle. Det intensiva uthyrningsarbetet med dessa tomställda ytor har lett till att idag är 50 procent av dessa ytor uthyrda och efterfrågan ökar för övriga ytor ökar i takt med att allt fler hyresgäster flyttar in. Uthyrningsarbetet innebär att vi i många fall förändrar användningen av lokalerna vilket är tidskrävande. I korthet sker arbetet i tre steg där första steget är att identifiera och utreda en möjlig affär. Efter det söker man myndighetslov för användandet vilket ibland innebär ny detaljplan. Det är en process som oftast är relativt tidskrävande. Slutligen kommer färdigställandet av uthyrda ytor som vanligtvis tar 9 - 18 månader. Tillsammans med väl samkörda samarbetspartners eftersträvas alltid ett kostnadseffektivt utförande av hög kvalitet.

Två områden som det arbetas intensivt med i uthyrningsarbete är Lunda Business, med produktions-, lager- och kontorslokaler, samt Kista Bright med kontorslokaler. Arbetet i dessa två områden rör sig i en positiv riktning vilket kommer att redovisas mer detaljerat i bokslutskommunikén. Under tredje kvartalet har arbetets inlets med Västberga Entré, där vi under nästa år har 7 000 kvadratmeter kontor till uthyrning samt potentiella nybyggnadsprojekt på närmare 40 000 kvadratmeter. Det är ett spännande arbete som kommer att höja statusen för hela området och i förlängningen leda till höjd marknadshyra för FastPartners befintliga fastigheter i detta område.

Verksamheten

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR TREDJE KVARTALET 2017

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 8,5% till 342,3 (315,5) MSEK och driftnettot ökade med 10,9% till 240,6 (217,0) MSEK. Ökningen är hänförlig till nytecknade kontrakt men även till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017.

Överskottsgraden uppgick till 70,3 (68,8)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 182,6 (154,7) MSEK eller 3,03 (2,82) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017 samt nytecknade hyreskontrakt. FastPartner driver ett 50/50-gemensamt utvecklingsbolag tillsammans med Besqab som bygger 168 bostadsrätter i Täby. Inflyttning har påbörjats vintern 2016/2017. Resultatandelar från intressebolag om 4,3 (7,0) MSEK avser detta projekt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 77,1 (298,7) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -7,8 (-112,5) MSEK. Förändringen beror främst på positiv värdeförändring avseende finansiella instrument samt värdeuppgång i långfristiga värdepappersinnehav men även av lägre räntekostnader.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 237,7 (316,7) MSEK. Det lägre resultatet efter skatt beror till största delen på lägre värdeökningar av fastighetsbeståndet.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR NIOMÅNADERSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2017

Hysesintäkterna för perioden ökade med 5,3% till 998,1 (947,8) MSEK och driftnettot ökade med 6,5% till 673,2 (632,0) MSEK. Ökningen är hänförlig till nytecknade kontrakt men även till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017.

Överskottsgraden steg till 67,4 (66,7)%.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 502,1 (452,3) MSEK eller 8,33 (8,25) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017 samt nytecknade hyreskontrakt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för perioden uppgick till 545,4 (1 093,7) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer och sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för perioden till -143,4 (-367,0) MSEK. Förändringen beror främst på positiv värdeförändring avseende finansiella instrument samt värdeuppgång i långfristiga värdepappersinnehav men även av lägre räntekostnader.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 939,1 (1 066,0) MSEK. Det lägre resultatet efter skatt beror till största delen på lägre värdeökningar av fastighetsbeståndet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2017 kvartal 3	2017 kvartal 2	2017 kvartal 1	2016 kvartal 4	2016 kvartal 3
Hysesintäkter mm	342,3	330,2	325,6	323,0	315,5
Fastighetskostnader	-101,7	-100,9	-122,3	-101,8	-98,5
Driftnetto	240,6	229,3	203,3	221,2	217,0
Överskottsgrad %	70,3	69,4	62,4	68,5	68,8
Central administration	-6,6	-7,7	-6,3	-9,0	-7,1
Andel i intresseföretags resultat ¹	4,3	4,1	5,6	5,8	7,0
Finansiella poster ²	-55,7	-54,9	-53,9	-54,5	-62,2
Förvaltningsresultat	182,6	170,8	148,7	163,5	154,7
Värdoförändringar fastigheter	77,1	177,4	290,9	397,9	298,7
Förvaltningsresultat efter värdoförändringar fastigheter	259,7	348,2	439,6	561,4	453,4

¹ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB och Centralparken Holding AB.

² Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 998,1 (947,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 50,3 MSEK, eller 5,3%. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även av att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 41,6 MSEK eller 4,3%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2017 till 88,5 (88,1)%. Justerat för FastPartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,3 (89,3)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 324,9 (315,8) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 9,1 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 5,4 MSEK, eller 1,9%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdoförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 505,0 (1 090,9) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,5 (5,6)%. Det är det lägre avkastningskravet tillsammans med nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer som påverkat årets värdoförändringar.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -143,4 (-367,0) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, räntetäkter från bland annat reversfordringar samt värdoförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 5,3 (3,0) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 3,8 (2,3) MSEK räntetäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 169,8 (190,9) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Minskningen om 21,1 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en minskning av ränteswapportföljen.

Koncernens värdoförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till 21,1 (-179,1) MSEK. Förändringen förklaras av positiva värdoförändringar avseende räntederivat och långfristiga värdepappersinnehav.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -129,5 (-294,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -65,4 (-54,0) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -64,1 (-240,3) MSEK. FastPartner har under perioden avyttrat fyra fastigheter via bolagsförsäljningar vilket medfört en upplösning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till dessa fastigheter.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 345,8 (322,6) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 286,7 (390,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -336,4 (59,2) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, ersättning för avyttrade fastigheter, fastighetsförvärv och gjorda investeringar i befintliga fastigheter, lösen och amortering av lån samt utbetald utdelning.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartners fastighetsbestånd är uppdelat på fyra regioner där varje region är indelad i ett antal förvaltningsområden. Varje region leds av en regionchef som har ansvaret för regionens driftnetto. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområden. FastPartner ägde vid utgången av perioden 195 fastigheter, varav 50 finns i Region 1, 52 finns i Region 2, 70 finns i Region 3 och 23 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 408 087 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 360 887 kvadratmeter, Region 2 med 395 327 kvadratmeter, Region 3 med 441 809 kvadratmeter och Region 4 med 210 064 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 75% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 25% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet består till 46,6% av produktion och logistik/lager, 33,7% av kontor, 9,3% av butiker, 2,3% av bostäder och hotell samt 8,1% övrigt.

Översikt per fastighetskategori per 2017-09-30

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Totalt	Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt				
Kombinationsfastigheter	114	1 472,2	118,0	62,1	480,1	4,1	16,4	72,3	753,0	643,6	6 499,9	
Kontorsfastigheter	36	277,0	261,1	13,1	16,5	2,4	0,9	8,6	302,6	495,1	6 327,4	
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	220,2	2 834,1	
Logistikfastigheter	6	500,2	28,3	-	153,2	-	-	8,0	189,5	84,0	1 038,8	
Stockholm cityfastigheter	4	3,4	9,6	4,1	0,4	-	-	1,6	15,7	75,9	1 647,7	
Summa	195	2 421,3	472,7	131,4	656,5	8,2	24,3	115,0	1 408,1	1 518,8	18 347,9	

Översikt per geografi per 2017-09-30

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Totalt	Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt				
Storstockholm	133	1 061,2	381,0	104,2	288,4	8,2	16,0	38,3	836,1	1 153,4	14 833,1	
Gävle	18	344,0	20,9	1,0	85,8	-	8,0	35,4	151,1	119,9	1 234,9	
Storgöteborg	15	317,0	26,3	11,8	99,0	-	-	10,1	147,2	81,9	918,4	
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	-	0,3	18,5	94,0	73,2	743,0	
Övriga orter	16	484,8	30,9	8,3	127,8	-	-	12,7	179,7	90,4	618,5	
Summa	195	2 421,3	472,7	131,4	656,5	8,2	24,3	115,0	1 408,1	1 518,8	18 347,9	

Förvärv och avyttringar

Nedan fastigheter har FastPartner förvärvat under 2017.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Verkstäderna 2	Söderhamn	15 226	1 maj
Hilton 5	Solna	13 770	3 juli
Sätra 11:4	Gävle	0	8 sept

Nedan fastigheter har FastPartner avyttrat under 2017.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträdesdag
Nedra Runby 1:9;1,11	Upplands Väsby	5 593	1 febr
Gunhild 5	Stockholm	1 700	13 mars
Gustav 1	Stockholm	282	13 mars
Kängurun 2	Mölnadal	6 442	1 juni

FastPartner har per den 13 mars avyttrat och frånträtt fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30%, för utveckling av cirka 900 bostäder. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Den totala köpeskillingen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under första kvartalet år 2018. Utöver realisationsvinsten kommer FastPartner att redovisa en icke obetydlig tillkommande vinst i takt med att bostadsprojektet resultatavräknas.

Byggrätter och potentiella projekt

Den starka urbaniseringstrend som råder i Sverige innebär att storstadsregionerna har stark befolkningstillväxt. Detta i kombination med bostadsbrist medför behov av bostäder genom nyproduktion och konvertering av äldre kontors- och industriområden till bostäder. Denna utveckling är framförallt förekommande i Stockholmsregionen där befolkningstillväxten är stark samt bristen på bostäder omfattande.

Per 30 september 2017 har FastPartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 380 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 169 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 211 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 30

september 2017 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 203 MSEK, varav 162 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 724 kr/kvm, och 41 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 197 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av FastPartner med äganderätt och tomträtt.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst två gånger per år. Per 2017-09-30 har hela fastighetsbeståndet internvärderats med utgångspunkt från senaste extern värdering per 2017-06-30 som FastPartner erhöll från det oberoende värderingsinstitutet Cushman & Wakefield och där nya händelser i form av gjorda uthyrningar/upsägningar under tredje kvartalet 2017 beaktats. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2017 till 18 347,9 (17 394,2) MSEK.

Underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har om fastigheterna. Informationen 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 5,5 (5,6)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,0 (5,1)%, för Region 2 är det cirka 6,1 (6,2)%, för Region 3 är det cirka 5,9 (6,1)% och för Region 4 är det cirka 6,0 (6,0)%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 505,0 (1 090,9) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	17 394,2
+ Förvärv av nya fastigheter	632,4
+ Investeringar	305,0
- Försäljningar	-488,7
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	505,0
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	18 347,9

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 7 095,0 (6 435,0) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 939,1 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med 279,1 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 september 2017 till 8 341,9 (8 066,0) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2017 1,7 (1,7)%.

Utöver lån hos kreditinstitut har FastPartner emitterat fyra icke säkerställda obligationslån.

Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationens löptid
500,0	Stibor 3M + 2,25 ^{1,2}	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40 ^{1,2}	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50 ^{1,2}	sep-19
600,0	Stibor 3M + 4,50 ¹	sep-20
2 050,0		

¹ Talet avser procentenheter.

² Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 10 391,9 (10 116,0) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 812,0 (4 400,8) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2017. Av lånen som förfaller inom ett år har FastPartner per 26 oktober refinansierat lån om 2 454,9 MSEK med förfall oktober 2019 och oktober 2020. FastPartner har även en pågående diskussion med en av bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den resterande delen av den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2017.

LÅNESTRUKTUR PER 2017-09-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalens löptid
	2 889,3	2 889,3	0,0	2017
	888,5 ¹	888,5	0,0	2018
	4 333,7 ²	4 333,7	0,0	2019
	1 189,4 ³	1 189,4	0,0	2020
	1 091,0	1 091,0	0,0	2034
Totalt	10 391,9	10 391,9	0,0	

¹ Varav 500,0 avser obligationslån.

² Varav 950,0 avser obligationslån.

³ Varav 600,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 30 september 2017.

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
250	0,85	nov-19
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
2 125		

¹ Exklusive lånets marginal

Riksbanken visar inga tecken på att avvika från sin mycket mjuka penningpolitiska linje. Riksbanken närmar sig dock inflationsmålet om 2% vilket gör att sannolikheten ökar för en höjning av styrräntan med 25 - 50 punkter. FastPartnes banklån har samtliga stiborgolv varför en höjning av styrräntan från dagens nivå om -50 punkter till 0 inte påverkar bolagets räntekostnader nämnvärt. Med beaktande av detta kommer FastPartner fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider.

FastPartner fortsätter dock att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindingstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer. Ambitionen är att 40% av låneportföljen ska ha en räntebindingstid överstigande fem år.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 36,5 (34,9)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 43,4 (41,9)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 526,5 (890,5) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2016. Den process som FastPartner driver mot Stockholms Stad rörande att staden har sagt upp tomträttsavtalet till tomträtten Stockholm Riksby 1:13 fortsätter och inget nytt finns att rapportera. FastPartner kommer löpande att informera om hur processen fortlöper. FastPartner gör bedömningen att utfallet av processen kan förbättra bolagets position i förhandlingarna om det framtida nyttjandet och ägandet av tomträtten.

Sett ur ett globalt perspektiv har under året en åtstramande tendens kunnat konstateras hos den amerikanska centralbanken som genomfört en höjning av styrräntan och annonserat ytterligare en höjning under mars månad. FastPartners bedömning är att den amerikanska konjunkturen bromsar in under slutet av år 2017 betingat av bland annat sämre bilförsäljning. Detta innebär förmodligen att FED blir försiktigare med ytterligare räntehöjningar vilket kommer att påverka övriga centralbanker.

ECB's beslut att behålla både räntan och återköpsprogrammen på oförändrad nivå, har inneburit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En viss förändring av nuva-

rande policy har skett under kvartal tre, där ECB bland annat planerar att från årsskiftet begränsa tillgångsköpen från 60 till 20 miljarder euro per månad i kraft av en förbättrad Europa-konjunktur. Detta får en avkylande effekt på eurobondmarknaden på grund av ett mindre tillskott av likviditet samt eventuellt något högre räntor som följd, framför allt i den korta delen av räntemarknaden.

Vi kan konstatera att vi befinner oss i en mycket god konjunktur med resursbrist inom bland annat byggindustrin vilket inneburit vissa kostnadsökningar för vissa av våra projekt. Vi bedömer dock att marknaden blir något svagare mot slutet av året vilket till stor del är påverkat av en inbromsning i den globala konjunkturen.

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 året.

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 30 september 2017 64 (61) anställda, varav 45 (44) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRINGISTÄLLDASÄKERHETEROCHEVENTUALFÖRPLIKTELSE

I samband med att FastPartner förvärvat fastigheten Hilton 5 under tredje kvartalet 2017 har FastPartner pantsatt ytterligare 390 MSEK pantbrev i berörd fastighet.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har per den 26 oktober refinansierat lån om 2 454,9 MSEK som per den 30 september 2017 var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Dessa lån är refinansierade med förfall oktober 2019 respektive oktober 2020.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 314,7 (290,4) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 137,1 (-99,0) MSEK.

Per den 30 september 2017 uppgick likvida medel till 420,4 (694,5) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

AKTIEN

Stamaktien

FastPartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 september 2017 äger 71,3%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 APRIL – 30 SEPTEMBER 2017
(SEK)



Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Emissionskursen var 293 kr per aktie.

ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 111 212 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 60 300 000 vid periodens utgång.

Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 897 499 vid periodens utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 20 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

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 förutom vad som anges nedan.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2017 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Upplýsningar 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 26 oktober 2017

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
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 26 oktober 2017 kl 12:30.

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2017	15 februari 2018
Årsredovisning 2017	mars 2018
Delårsrapport per 31 mars 2018	26 april 2018
Delårsrapport per 30 juni 2018	3 juli 2018
Delårsrapport per 30 september 2018	25 oktober 2018

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2017. 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 26 oktober 2017
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2017 1/7 – 30/9	2016 1/7 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2016 1/1 – 30/9	2016 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	342,3	315,5	998,1	947,8	1 270,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-46,1	-37,8	-167,4	-140,9	-194,5
Reparation och underhåll	-17,3	-24,5	-44,7	-66,4	-75,0
Fastighetsskatt	-17,6	-17,2	-49,5	-48,2	-64,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-8,4	-8,6	-25,4	-23,5	-32,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-12,3	-10,4	-37,9	-36,8	-51,6
Driftnetto	240,6	217,0	673,2	632,0	853,2
Central administration	-6,6	-7,1	-20,6	-21,2	-30,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	77,1	296,0	505,0	1 090,9	1 477,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	2,7	40,4	2,8	14,0
Andel i intresseföretags resultat	4,3	7,0	14,0	22,7	28,5
Resultat före finansiella poster	315,4	515,6	1 212,0	1 727,3	2 343,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	1,8	0,8	5,3	3,0	4,7
Finansiella kostnader	-57,5	-64,6	-169,8	-190,9	-248,5
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	47,9	-48,7	21,1	-179,1	-99,7
Resultat före skatt	307,6	403,1	1 068,6	1 360,3	1 999,7
Skatt	-69,9	-86,4	-129,5	-294,3	-401,1
PERIODENS RESULTAT	237,7	316,7	939,1	1 066,0	1 598,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	237,7	316,7	939,1	1 066,0	1 598,6
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	237,7	316,7	939,1	1 066,0	1 598,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	237,7	316,7	939,1	1 066,0	1 598,6
Resultat/stamaktie kr	3,78	5,61	15,26	18,94	28,18
Antal utgivna stamaktier	60 411 212	53 711 212	60 411 212	53 711 212	60 411 212
Antal utestående stamaktier	60 300 000	53 600 000	60 300 000	53 600 000	60 300 000
Genomsnittligt antal stamaktier	60 300 000	54 792 057	60 300 000	54 792 057	55 380 577

Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella stamaktier i FastPartner.

Resultat per stamaktie justerat avseende fondemissionselement i genomförd nyemission år 2016

Justering av genomsnittligt antal stamaktier har skett med faktor 1,02 avseende genomsnittligt antal stamaktier före erhållandet av nyemissionslikvid under år 2016. Omräkningen har påverkat historiska värden för genomsnittligt antal stamaktier och resultat per stamaktie.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 317,3	16 693,2	17 216,0
Fastigheter under uppförande	30,6	173,0	178,2
Maskiner och inventarier	1,4	1,6	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	18 349,3	16 867,8	17 395,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	52,5	41,1	32,6
Andelar i intresseföretag	57,4	71,5	77,3
Andra långfristiga fordringar	57,7	58,4	58,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	167,6	171,0	168,2
Summa anläggningstillgångar	18 516,9	17 038,8	17 564,1
Kortfristiga fordringar	433,7	88,2	86,7
Likvida medel	491,9	224,2	805,5
Summa omsättningstillgångar	925,6	312,4	892,2
SUMMA TILLGÅNGAR	19 442,5	17 351,2	18 456,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	623,1	556,0	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	540,6	1 234,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	5 237,8	4 045,2	4 577,8
Summa eget kapital	7 095,0	5 141,8	6 435,0
Uppskjutna skatteskulder	1 273,2	1 123,4	1 209,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 579,9	6 036,3	5 715,2
Övriga långfristiga skulder	116,7	164,4	164,9
Summa långfristiga skulder	7 969,8	7 324,1	7 089,3
Skulder till kreditinstitut	3 812,0	4 039,0	4 400,8
Övriga kortfristiga skulder	239,9	584,0	292,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	325,8	262,3	239,0
Summa kortfristiga skulder	4 377,7	4 885,3	4 932,0
Summa skulder	12 347,5	12 209,4	12 021,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 442,5	17 351,2	18 456,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2017 1/7 – 30/9	2016 1/7 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2016 1/1 – 30/9	2016 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	307,6	403,1	1 068,6	1 360,3	1 999,7
Justeringsposter	-122,9	-253,5	-578,0	-929,8	-1 408,2
Betald/erhållen skatt	-47,0	-20,6	-144,8	-107,9	-74,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137,7	129,0	345,8	322,6	516,9
Förändringar i rörelsekapital	-44,0	-2,0	-59,1	68,1	-215,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	93,7	127,0	286,7	390,7	301,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-746,6	-106,9	-950,8	-307,0	-468,0
Försäljning av fastigheter	-0,3	16,2	179,3	16,3	53,1
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	5,0	21,6	55,3	55,4
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-	-	-4,0	-4,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-746,9	-85,7	-749,9	-239,4	-363,5
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	390,0	608,8	390,0	687,2	765,5
Lösen och amortering av lån	-37,6	-515,5	-114,1	-549,8	-587,4
Emission av stamaktier	-	-	-	-	760,6
Utdelning	-9,5	-9,5	-149,1	-229,5	-239,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	342,9	83,0	126,8	-92,1	699,7
Periodens kassaflöde	-310,3	124,3	-336,4	59,2	637,9
Likvida medel vid periodens ingång	780,4	99,9	805,5	165,0	165,0
Förvärvade likvida medel	21,8	-	22,8	-	2,6
Likvida medel vid periodens slut	491,9	224,2	491,9	224,2	805,5

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016	2016
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 857,3	4 825,1	6 435,0	4 314,8	4 314,8
Emission av stamaktier	-	-	-	-	760,6
Utdelning ¹	-	-	-279,1	-239,0	-239,0
Periodens totalresultat	237,7	316,7	939,1	1 066,0	1 598,6
Vid periodens slut	7 095,0	5 141,8	7 095,0	5 141,8	6 435,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 095,0	5 141,8	7 095,0	5 141,8	6 435,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. 130,1 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2017-09-30. Beräknad utbetalning för den resterade utdelningen rörande stamaktien är den 9 november 2017.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2017	2016	2017	2016	2016
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	685,5	625,0	685,5	625,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ²	117,7	95,9	117,7	95,9	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ²	140,0	120,3	140,0	120,3	128,3
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	13,6	25,4	18,5	30,1	29,7
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	7,6	10,9	8,7	12,4	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,2	3,4	4,0	3,3	3,4
Soliditet, % ²	36,5	29,6	36,5	29,6	34,9
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	43,4	37,2	43,4	37,2	41,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2017	2016	2017	2016	2016
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	5,3	5,4	5,1	5,4	5,4
Överskottsgrad, % ²	70,3	68,8	67,4	66,7	67,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,6	87,8	88,5	88,0	88,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	89,2	89,1	89,3	89,3	89,3
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 131,2	1 076,1	1 102,8	1 067,4	1 067,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	288,9	284,4	307,6	303,9	299,7
Driftsoverskott, kr/kvm ¹	713,3	660,4	668,3	635,4	640,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 23 - 24.

Fastighetsbeståndet per 2017-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % ¹	Hyresvärde MSEK
Region 1	50	360,9	362,3	1 338,4	118,6	438,2	243,7	7 724,8	4,5	409,5
Region 2	52	395,3	280,6	946,3	82,7	278,8	197,9	4 641,2	5,8	315,4
Region 3	70	441,8	278,3	839,9	95,5	288,1	182,8	4 638,2	5,5	331,3
Region 4	23	210,1	76,9	488,2	28,1	178,4	48,8	1 343,7	5,1	108,4
Summa	195	1 408,1	998,1	945,1	324,9	307,6	673,2	18 347,9	5,1	1 164,6

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/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/Ulricehamn och Tibro.

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

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2017 1/7 – 30/9	2016 1/7 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2016 1/1 – 30/9	2016 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	108,0	98,8	314,7	290,4	389,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-10,2	-11,1	-40,9	-38,9	-54,0
Reparation och underhåll	-3,2	-7,3	-15,1	-22,9	-21,0
Fastighetskatt	-5,7	-5,9	-15,5	-15,0	-20,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,6	-2,5	-7,7	-7,5	-10,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,0	-6,7	-23,9	-22,8	-32,9
Driftnetto	78,3	-65,3	211,6	183,3	251,4
Central administration	-5,8	-4,9	-17,4	-16,6	-23,9
Andel i intresseföretags resultat	1,5	2,5	21,5	6,5	8,1
Resultat före finansiella poster	74,0	62,9	215,7	173,2	235,6
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-0,3	-	18,8	-	8,4
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	499,8
Övriga finansiella poster	7,1	-84,0	-97,4	-272,2	-239,0
Resultat efter finansiella poster	80,8	-21,1	137,1	-99,0	504,8
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-148,2
Resultat före skatt	80,8	-21,1	137,1	-99,0	356,6
Skatt	-20,6	4,7	-24,9	23,0	20,3
PERIODENS RESULTAT	60,2	-16,4	112,2	-76,0	376,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	60,2	-16,4	112,2	-76,0	376,9

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,9	0,9
Andelar i koncernföretag	4 298,2	4 058,5	4 084,5
Fordringar hos koncernföretag	5 910,9	5 712,6	5 633,4
Långfristiga värdepappersinnehav	52,5	41,1	32,6
Andelar i intresseföretag	36,7	47,6	49,1
Andra långfristiga fordringar	71,5	94,3	78,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 369,8	9 954,1	9 878,2
Summa anläggningstillgångar	10 370,6	9 955,0	9 879,1
Kortfristiga fordringar	9,0	11,2	6,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39,1	47,4	56,9
Likvida medel	420,4	96,4	694,5
Summa omsättningstillgångar	468,5	155,0	757,4
SUMMA TILLGÅNGAR	10 839,1	10 110,0	10 636,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	623,1	556,0	623,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	1 234,1	540,6	1 234,1
Balanserad vinst	584,2	298,2	751,1
Summa eget kapital	2 533,1	1 486,5	2 700,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 784,8	4 774,1	4 294,0
Skulder till koncernföretag	1 840,9	1 588,0	1 542,4
Övriga långfristiga skulder	108,2	157,3	158,1
Summa långfristiga skulder	6 733,9	6 519,4	5 994,5
Skulder till kreditinstitut	1 245,1	1 569,1	1 704,9
Övriga kortfristiga skulder	139,1	435,9	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	187,9	99,1	118,0
Summa kortfristiga skulder	1 572,1	2 104,1	1 942,0
Summa skulder	8 306,0	8 623,5	7 936,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 839,1	10 110,0	10 636,5

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016	2016
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 472,9	1 502,9	2 700,0	1 801,5	1 801,5
Emission av stamaktier	-	-	-	-	760,6
Utdelning ¹	-	-	-279,1	-239,0	-239,0
Periodens totalresultat	60,2	-16,4	112,2	-76,0	376,9
Vid periodens slut	2 533,1	1 486,5	2 533,1	1 486,5	2 700,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. 130,1 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per per 2017-09-30. Beräknad utbetalning för den resterande utdelningen rörande stamaktien är den 9 november 2017.

NOT 1 Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30	2017-09-30	2016-09-30
MSEK														
Hysesintäkter	362,3	340,2	280,6	274,0	278,3	267,2	76,9	66,4	998,1	947,8			998,1	947,8
Fastighetskostnader	-118,6	-114,0	-82,7	-80,1	-95,5	-94,8	-28,1	-26,9	-324,9	-315,8			-324,9	-315,8
Driftnetto	243,7	226,2	197,9	193,9	182,8	172,4	48,8	39,5	673,2	632,0			673,2	632,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	351,6	659,8	38,9	171,3	110,8	210,5	3,8	49,4	505,0	1 090,9			505,0	1 090,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2,6			0,1	37,8			2,7	40,4	2,8			40,4	2,8
Värdeförändringar finansiella instrument									17,6	-160,4	3,5	-18,7	21,1	-179,1
Bruttoresultat	597,9	886,0	236,8	365,3	331,4	382,9	52,6	91,6	1 236,2	1 565,3	3,5	-18,7	1 239,7	1 546,6
O fördelade poster														
Central administration											-20,6	-21,1	-20,6	-21,1
Andel i intresseföretags resultat									14,0	22,7			14,0	22,7
Finansiella intäkter									5,3	3,0			5,3	3,0
Finansiella kostnader									-169,8	-184,3		-6,6	-169,8	-190,9
Resultat före skatt													1 068,6	1 360,3
Skatt											-129,5	-294,3	-129,5	-294,3
Periodens totalresultat									1 085,7	1 406,7	-146,6	-340,7	939,1	1 066,0
Förvaltningsfastigheter	7 724,8	6 854,4	4 641,2	4 451,4	4 638,2	4 383,4	1 343,7	1 177,0	18 347,9	16 866,2			18 347,9	16 866,2
O fördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													167,6	171,0
Maskiner och inventarier													1,4	1,6
Omsättningstillgångar													433,7	88,2
Likvida medel													491,9	224,2
Summa tillgångar	7 724,8	6 854,4	4 641,2	4 451,4	4 638,2	4 383,4	1 343,7	1 177,0	18 347,9	16 866,2			19 442,5	17 351,2
O fördelade poster														
Eget kapital													7 095,0	5 141,8
Långfristiga skulder													6 696,6	6 200,7
Uppskjuten skatteskuld													1 273,2	1 123,4
Kortfristiga skulder													4 377,7	4 885,3
Summa eget kapital och skulder													19 442,5	17 351,2
Periodens förvärv och investeringar	647,6	47,1	95,2	34,1	101,8	226,5	92,8	11,1	937,4	318,8			937,4	318,8
Periodens försäljningar	-406,1				-82,6			-9,0	-488,7	-9,0			-488,7	-9,0

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 driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och

skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad och Sölvesborg samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/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/Ulricehamn och Tibro. 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, Fair value measurement, 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. FastPartners innehav i CareDx värderas enligt nivå 1.

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. 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 2017-09-30.

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

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-09-30 (2016-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	32,6	(-)	32,6	(-)				
Förvärv/Försäljning under året	4,0	(59,8)	4,0	(59,8)				
Orealiserad värdeförändring	15,9	(-18,7)	15,9	(-18,7)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	52,5	(41,1)	52,5	(41,1)	-	(-)	-	(-)

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-09-30 (2016-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,1	(-20,6)			-93,1	(-20,6)		
Orealiserad värdeförändring	17,6	(-160,4)			17,6	(-160,4)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-75,5	(-181,0)	-	(-)	-75,5	(-181,0)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2017-09-30 (2016-09-30)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen ¹		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav	52,5	(41,1)							52,5	(41,1)	52,5	(41,1)
Andra långfristiga fordringar			57,7	(58,4)					57,7	(58,4)	57,7	(58,4)
Kundfordringar			9,4	(9,7)					9,4	(9,7)	9,4	(9,7)
Övriga kortfristiga fordringar			369,9	(16,7)					369,9	(16,7)	369,9	(16,7)
Likvida medel			491,9	(224,2)					491,9	(224,2)	491,9	(224,2)
Upplupna intäkter			2,3	(3,5)					2,3	(3,5)	2,3	(3,5)
Summa finansiella tillgångar	52,5	(41,1)	931,2	(312,5)	-	(-)	-	(-)	983,7	(353,6)	983,7	(353,6)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							10 391,9	(10 075,3)	10 391,9	(10 075,3)	10 391,9	(10 075,3)
Övriga långfristiga skulder							116,7	(164,4)	116,7	(164,4)	116,7	(164,4)
Leverantörsskulder							58,6	(73,3)	58,6	(73,3)	58,6	(73,3)
Övriga kortfristiga skulder					75,5	(181,0)	34,5	(49,5)	110,0	(230,5)	110,0	(230,5)
Upplupna kostnader							174,2	(69,7)	174,2	(69,7)	174,2	(69,7)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	75,5	(181,0)	10 775,9	(10 432,2)	10 851,4	(10 613,2)	10 851,4	(10 613,2)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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 innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad 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

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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

		2017	2016	2017	2016	2016
		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	182,6	154,7	502,1	452,3	615,8
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-4,3	-7,0	-14,0	-22,6	-28,5
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-9,2	-4,0	-2,0	10,4	5,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	2,1	5,7	27,7	20,8	25,8
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	6,9	-	7,9	6,9
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	171,2	156,3	513,8	468,8	625,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	685,0	625,0	685,0	625,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	7 095,0	5 141,8	7 095,0	5 141,8	6 435,0
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000	60 300 000	53 600 000	60 300 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	117,7	95,9	117,7	95,9	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	7 095,0	5 141,8	7 095,0	5 141,8	6 435,0
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 273,2	1 123,4	1 273,2	1 123,4	1 209,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	75,5	181,0	75,5	181,0	93,1
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000	60 300 000	53 600 000	60 300 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	140,0	120,3	140,0	120,3	128,3
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	237,7	316,7	939,1	1 066,0	1 598,6
	Beräknat till årstakt, MSEK	950,8	1 266,8	1 252,1	1 421,3	1 598,6
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	6 976,2	4 983,5	6 765,0	4 728,3	5 374,9
	Avkastning på eget kapital, %	13,6	25,4	18,5	30,1	29,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	307,6	403,1	1 068,6	1 360,3	1 999,7
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	57,5	64,6	169,8	190,9	248,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 460,4	1 870,8	1 651,2	2 068,3	2 248,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	19 170,6	17 097,1	18 949,4	16 640,7	17 193,2
	Avkastning på totalt kapital, %	7,6	10,9	8,7	12,4	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	307,6	403,1	1 068,6	1 360,3	1 999,7
	Återläggning av värdetförändringar, MSEK	-125,0	-250,0	-566,5	-914,6	-1 391,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	57,5	64,6	169,8	190,9	248,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	240,1	217,7	671,9	636,6	856,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,2	3,4	4,0	3,3	3,4
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	7 095,0	5 141,8	7 095,0	5 141,8	6 435,0
	Balansomslutning, MSEK	19 442,5	17 351,2	19 442,5	17 351,2	18 456,3
	Soliditet, %	36,5	29,6	36,5	29,6	34,9

		2017	2016	2017	2016	2016
		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	7 095,0	5 141,8	7 095,0	5 141,8	6 435,0
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	1 273,3	1 123,4	1 273,3	1 123,4	1 209,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	75,5	181,0	75,5	181,0	93,1
	Justerat eget kapital, MSEK	8 443,8	6 446,2	8 443,8	6 446,2	7 737,3
	Balansomslutning, MSEK	19 442,5	17 351,2	19 442,5	17 351,2	18 456,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	43,4	37,2	43,4	37,2	41,9
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	240,6	217,0	673,2	632,0	853,2
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-10,1	-5,1	-8,6	-12,3	-26,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	230,5	211,9	664,6	619,7	826,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	17 529,8	15 714,0	17 301,8	15 356,1	15 376,3
	Driftnetto, %	5,3	5,4	5,1	5,4	5,4
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	342,3	315,5	998,1	947,8	1 270,8
	Fastighetskostnader, MSEK	-101,7	-98,5	-324,9	-315,8	-417,6
	Driftnetto, MSEK	240,6	217,0	673,2	632,0	853,2
	Överskottsgrad, %	70,3	68,8	67,4	66,7	67,1

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