



Boksluts-kommuniké 2017

ÅRET I SAMMANDRAG

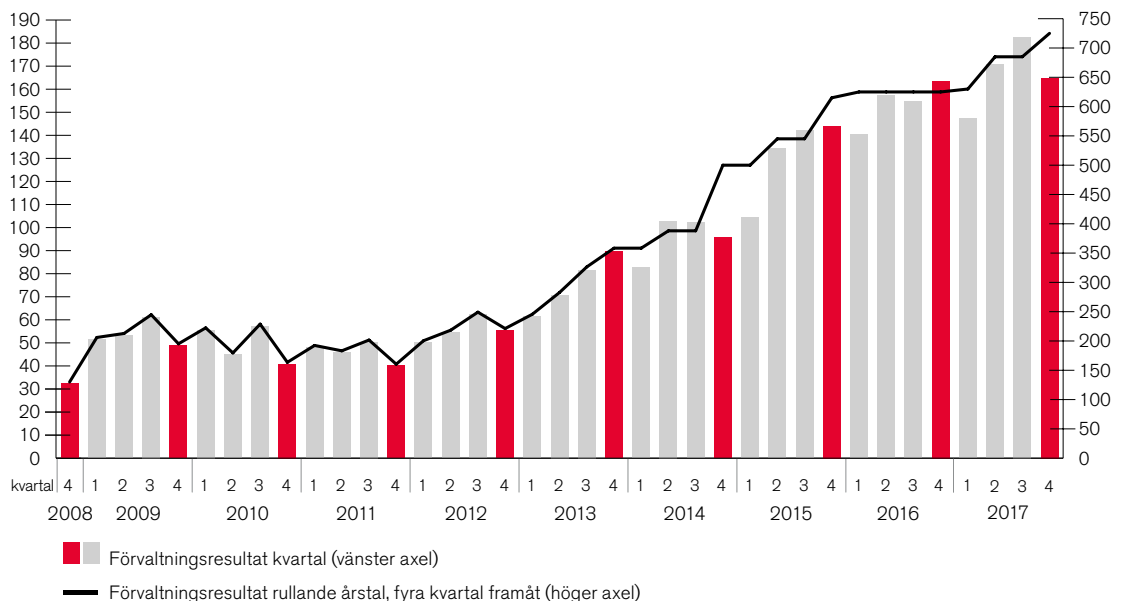
- Hyresintäkterna ökade med 6,2% och uppgick till 1 349,0 (1 270,8) MSEK.
- Driftnettoet ökade med 6,0% och uppgick till 904,0 (853,2) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 67,0 (67,1)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 666,9 (615,8) MSEK, per stamaktie 11,06 (11,12) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 725 (625) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 20 116,0 (17 394,2) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 934,8 (1 477,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 451,0 (1 598,6) MSEK, per stamaktie 23,43 (28,18) 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 tilläggsköpeskillning om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Köpeskillningen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under andra kvartalet år 2018.
- Det är FastPartners mål att i slutet av år 2020 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 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.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,30 (4,0) kr per stamaktie samt en aktiesplit 3:1 per stamaktie och en utdelning om 20 (20) kr per preferensaktie.

6,0%

FastPartnerökad driftnettot med 6,0 procent för året.

666,9 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 666,9 MSEK för året.



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 lyhörighet 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 950 MSEK i slutet av år 2020.

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 förvaltning 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.

Verksamheten

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR FJÄRDE KVARTALET 2017

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 8,6% till 350,9 (323,0) MSEK. Dessutom har en övrig intäkt i form av försäkringsersättning avseende del av fastigheten Veddesta 5:3 som brann ner i somras bokats upp under fjärde kvartalet. Driftnettot, justerat för upplupen försäkringsersättning, ökade med 4,3% till 230,8 (221,2) MSEK. Ökningen är hänförlig till nytecknade kontrakt men även till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2017.

Överskottsgraden uppgick till 65,8 (68,5)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 164,8 (163,5) MSEK eller 2,73 (2,71) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2017 samt nytecknade hyreskontrakt. FastPartner driver ett 50/50-gemensamt utvecklingsbolag tillsammans med Besqab som bygger 168 bostadsrätter i Täby. Samtliga bostadsrätter har sålts och projektet beräknas avslutas under andra kvartalet 2018. Resultatandelar från intressebolag om 2,5 (5,8) MSEK avser detta projekt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 423,0 (397,9) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -20,6 (23,5) MSEK. Förändringen beror främst på lägre värdeförändring avseende finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 659,2 (639,4) MSEK. Det högre resultatet före skatt beror till största delen på ökat driftnetto och högre realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR ÅR 2017

Hysesintäkterna för året ökade med 6,2% till 1 349,0 (1 270,8) MSEK. Årets totala intäkter inkluderar även en upplupen försäkringsersättning och uppgår till 1 381,0 (1 270,8) MSEK. Driftnettot, justerat för upplupen försäkringsersättning, ökade med 6,0% till 904,0 (853,2) MSEK. Ökningen är hänförlig till nytecknade kontrakt men även till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2017.

Överskottsgraden uppgick till 67,0 (67,1)%.

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 666,9 (615,8) MSEK eller 11,06 (11,12) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2017 samt nytecknade hyreskontrakt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för året uppgick till 968,4 (1 491,6) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer och sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för året till -164,0 (-343,5) MSEK. Förändringen beror främst på positiv värdeförändring avseende finansiella instrument samt värdeuppgång i långfristiga värdepappersinnehav men även av lägre räntekostnader.

Årets resultat före skatt uppgick till 1 727,8 (1 999,7) MSEK. Det lägre resultatet före skatt beror till största delen på lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet som motverkats av högre driftnetto.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2017 kvartal 4	2017 kvartal 3	2017 kvartal 2	2017 kvartal 1	2016 kvartal 4
Hysesintäkter mm	350,9	342,3	330,2	325,6	323,0
Fastighetskostnader	-120,1	-101,7	-100,9	-122,3	-101,8
Driftnetto	230,8	240,6	229,3	203,3	221,2
Överskottsgrad %	65,8	70,3	69,4	62,4	68,5
Central administration	-8,5	-6,6	-7,7	-6,3	-9,0
Andel i intresseföretags resultat ¹	2,5	4,3	4,1	5,6	5,8
Finansiella poster ²	-60,0	-55,7	-54,9	-53,9	-54,5
Förvaltningsresultat	164,8	182,6	170,8	148,7	163,5
Värdeförändringar fastigheter	423,0	77,1	177,4	290,9	397,9
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	587,8	259,7	348,2	439,6	561,4

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

² Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 349,0 (1 270,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 78,2 MSEK, eller 6,2%. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 55,0 MSEK eller 4,3%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2017 till 88,6 (88,1)%. Justerat för FastPartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,3 (89,3)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 445,0 (417,6) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 27,4 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 21,5 MSEK, eller 5,8%. Förklaringen till ökningen är att bolaget under 2017 valt att tidigare lägga ett antal planerade underhållsåtgärder i samband med att flera större ombyggnadsprojekt har genomförts. Detta för att uppnå en bättre kostnadseffektivitet för dessa underhållsåtgärder.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 934,8 (1 477,6) 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 värdeförändringar.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -164,0 (-343,5) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, räntesintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under året uppgick till 6,6 (4,7) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 4,9 (3,0) MSEK räntesintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 231,1 (248,5) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Minskningen om 17,4 MSEK, jämfört med föregående år, förklaras främst av en minskning av ränteswappportföljen.

Koncernens värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till 60,5 (-99,7) MSEK. Förändringen förklaras av positiva värdeförändringar avseende räntederivat och långfristiga värdepappersinnehav.

Skatt

Årets skatt uppgick till -276,8 (-401,1) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -91,5 (-75,0) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -185,3 (-326,1) MSEK. FastPartner har under året avyttrat nio fastigheter via bolagsförsäljningar vilket medfört en upplösning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till dessa fastigheter.

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 575,1 (516,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 626,6 (301,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till -639,9

(637,9) MSEK. Årets 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 året 194 fastigheter, varav 51 finns i Region 1, 52 finns i Region 2, 73 finns i Region 3 och 18 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 437 819 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 372 162 kvadratmeter, Region 2 med 395 327 kvadratmeter, Region 3 med 470 350 kvadratmeter och Region 4 med 199 980 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 45,3% av produktion och logistik/lager, 35,9% av kontor, 9,1% av butiker, 1,7% av bostäder och hotell samt 8,0% övrigt.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Region	2017	2016	2017	2016
	1/10–31/12	1/10–31/12	1/1–31/12	1/1–31/12
Driftnetto, % ¹	4,8	5,4	4,9	5,4
Överskottsgrad, %	65,8	68,5	67,0	67,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1	88,3	88,6	88,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	89,7	89,3	89,3	89,3
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 125,3	1 087,0	1 091,3	1 067,6
Fastighetskostnad, kr/kvm ¹ inkl fastighetsadm och marknadsföring	334,1	292,2	309,5	299,7
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	668,5	667,6	657,4	640,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

PROJEKTINVESTERINGAR I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december 2017 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 440,0 (602,7) MSEK. Dessa projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under året till 460,6 (443,6) MSEK.

Kontraktspportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktsvärde MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, tkvm
Region 1	2 405,7	4,7	372,1
Region 2	1 826,9	4,7	387,2
Region 3	1 772,0	4,7	462,4
Region 4	504,3	4,8	200,0
Totalt	6 508,9	4,7	1 421,7

Kontraktspportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 65,8 (68,1) MSEK.

Kontraktsförfallostruktur, kommersiella fastigheter

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2018	138,9	515	10,1
2019	218,4	426	15,8
2020	327,1	443	23,7
2021	164,3	246	11,9
2022 >	531,3	186	38,5
Totalt	1 380,0	1 816	100,0

Fastighetsbeståndet per 2017-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter MSEK	Intäkt/kvm	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm	Driftnetto MSEK ²	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde MSEK ¹
Region 1	51	372,2	494,1	1 327,7	162,3	436,1	331,8	8 956,1	4,2	558,7
Region 2	52	395,3	375,7	950,2	113,5	287,1	262,2	4 691,9	5,7	420,9
Region 3	73	470,3	375,4	798,2	130,5	277,4	244,9	5 194,0	5,4	444,0
Region 4	18	200,0	103,8	518,9	38,7	193,7	65,1	1 274,0	5,4	145,5
Summa	194	1 437,8	1 349,0	938,3	445,0	309,5	904,0	20 116,0	4,9	1 569,1

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2017

² Justerad för upplupen försäkringsersättning om 32,0 MSEK.

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/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.

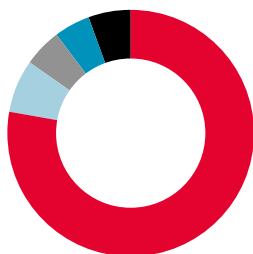
Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Översikt per fastighetskategori per 2017-12-31

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	109	1 467,6	117,0	62,1	474,0	4,1	8,4	72,1	737,7	646,4	6 498,3
Kontorsfastigheter	39	306,7	287,2	13,1	18,1	2,4	0,9	9,7	331,4	545,6	6 943,5
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	242,0	2 846,0
Logistikfastigheter	6	498,8	28,3	-	153,2	-	-	8,0	189,5	86,6	1 079,6
Stockholm cityfastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	-	-	1,6	31,9	127,3	2 748,6
Summa	194	2 450,9	514,0	131,4	652,0	8,2	16,3	115,9	1 437,8	1 647,9	20 116,0

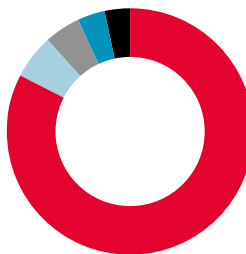
Översikt per geografi per 2017-12-31

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	137	1 096,8	422,4	104,2	286,0	8,2	16,0	39,3	876,1	1 287,4	16 646,4
Gävle	13	339,4	20,8	1,0	85,4	-	-	35,3	142,5	114,5	1 171,8
Storgöteborg	15	317,0	26,3	11,8	99,0	-	-	10,1	147,2	81,6	921,0
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	-	0,3	18,5	94,0	76,2	736,7
Övriga orter	16	483,4	30,9	8,3	126,1	-	-	12,7	178,0	90,9	640,1
Summa	194	2 450,9	514,0	131,4	652,0	8,2	16,3	115,9	1 437,8	1 647,9	20 116,0



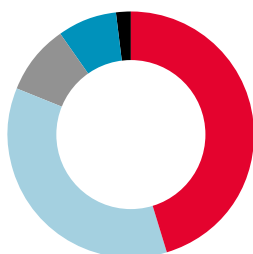
Hyresvärde per geografi

■	Storstockholm, 1 284,7
■	Gävle, 114,5
■	Storgöteborg, 81,6
■	Norrköping, 76,2
■	Övriga orter, 90,9



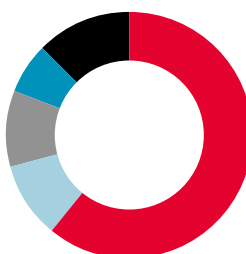
Verkligt värde per geografi

■	Storstockholm, 16 646,4
■	Gävle, 1 171,8
■	Storgöteborg, 921,0
■	Norrköping, 736,7
■	Övriga orter, 640,1



Ytor per lokaltyp

■	Produktion och lager, 45,3%
■	Kontor, 35,9%
■	Butiker, 9,1%
■	Övrigt, 8,0%
■	Bostäder och hotell, 1,7%



Ytor per geografi

■	Storstockholm, 876,1
■	Gävle, 142,5
■	Storgöteborg, 147,2
■	Norrköping, 94,0
■	Övriga orter, 178,8

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
Årsta 76:2	Uppsala	25 634	30 nov
Kungsängen6:10	Uppsala	1 719	30 nov
Kungsängen40:1	Uppsala	1 189	30 nov
Uppfinnaren 1	Stockholm	16 200	1 dec

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
Norrtull 32:1	Gävle	1 223	30 nov
Norrtull 32:4	Gävle	1 330	30 nov
Norrtull 32:8	Gävle	2 472	30 nov
Norr 35:3	Gävle	2 197	30 nov
Väster 16:9	Gävle	1 038	30 nov

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 andra 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 31 december 2017 har FastPartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 378 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 169 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 209 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 december 2017 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 203 MSEK, varav 162 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 959 kr/kvm, och 41 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 196 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. Per 2017-12-31 har FastPartner värderat 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 marknadsmissigt värde som möjligt. FastPartner har gjort interna värdejusteringar på några fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp som motsvarar 0,5% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelsen består av gjorda värdehöjande investeringar samt värdering av byggrätter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 september 2017 till 20 116,0 (17 394,2) MSEK.

Värderingsinstitutens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat 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 värderingsinstituten 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 6,6 (6,0)%.

Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 934,8 (1 477,6) 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	1 944,1
+ Investeringar	460,6
- Försäljningar	-617,7
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	934,8
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	20 116,0

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 7 606,9 (6 435,0) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 451,0 MSEK till följd av årets resultat samt minskat med 279,1 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad ej utbetald utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

FastPartners räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 11 193,5 (10 116,0) MSEK. Räntebärande nettoskulder uppgick till 10 414,7 (9 160,3) MSEK, motsvarande 51,8 (52,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 december 2017. Räntebärande bruttoskulder till banker om 7 253,5 (8 066,0) MSEK motsvarade 36,1 (46,4)% av fastigheternas marknadsvärde den 31 december 2017. Återstående bruttoskuld motsvarade 19,6 (11,8)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 2 050,0 (2 050,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 890,0 (-) MSEK. Medelräntan för de räntebärande skulderna var per 31 december 2017 1,9 (2,0)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets 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 11 193,5 (10 116,0) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 130,9 (4 400,8) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2017. Av lånen som förfaller inom ett år har FastPartner per 14 februari refinansierat lån om 1 324,0 MSEK med förfall februari 2021 och februari 2028. 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 räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2017.

LÅNESTRUKTUR PER 2017-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	4 111,9 ¹	4 111,9	0,0	2018
	3 436,9 ²	3 436,9	0,0	2019
	2 554,2 ³	2 554,2	0,0	2020
	1 090,5	1 090,5	0,0	2034
Totalt	11 193,5	11 193,5	0,0	

¹ Varav 500,0 avser obligationslån och 1 890,0 avser företagscertifikat.

² Varav 950,0 avser obligationslån.

³ Varav 600,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 31 december 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 årets slut till 36,3 (34,9)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 43,3 (41,9)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 275,6 (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 drivit mot Stockholms Stad gällande tomträttsavtalet till tomträtten Stockholm Riksby 1:13 har avslutats på ett för båda parter tillfredsställande sätt genom att parterna ingått ett förlikningsavtal. Avtalet beräknas vinna laga kraft vid månadsskiftet mars/april innevarande år och när så skett kommer FastPartner mera i detalj redogöra för vad avtalet innebär för FastPartners del.

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 2018. Detta innebär förmodlingen 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 nuvarande 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 euro-bondmarknaden 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 några av våra projekt. FastPartner bedömer att byggsektorn kyls av under andra halvåret 2018 som en följd av väsentligt sämre bostadsrättsmarknad.

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 2017 63 (61) anställda, varav 45 (44) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRINGISTÄLLDASÄKERHETEROCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I samband med att FastPartner nettoförvärvat fastigheter för 1 326,4 MSEK under året har FastPartner pantsatt ytterligare 1 136,3 MSEK pantbrev i berörda fastigheter.

HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

FastPartner har per den 14 februari refinansierat lån om 1 324,0 MSEK som per den 31 december 2017 var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder. Dessa lån är refinansierade med förfall februari 2021 respektive februari 2028.

FastPartner har per den 15 januari 2018 avyttrat och frånträtt fastighetern Hyveln 1 i Tibro. Realisationsvinsten om cirka 20 MSEK har redovisats som en realiserad värdeförändring i Q4 2017.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 424,5 (389,4) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 660,7 (504,8) MSEK.

Per den 31 december 2017 uppgick likvida medel till 73,7 (694,5) MSEK.

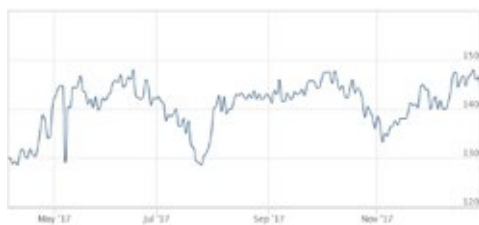
Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

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 31 december 2017 äger 71,7%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 APRIL – 31 DECEMBER 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 året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid årets utgång till 111 212 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

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

Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 897 499 vid årets 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.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 1 januari 2018 och avser redovisning av intäkter från avtal med kunder med uppdelning av intäkter på hyresintäkter, som inbegriper sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt, och serviceintäkter som inbegriper vidaredebitering av värme, el, kyla, vatten, sopor, snöröjning m.m. FastPartners intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och övergången till IFRS 15 bedöms inte få någon materiell påverkan på FastPartnes finansiella rapportering.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den 1 januari 2018. Standarden inför nya priciper för klassificering av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär vidare att principer för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då de förväntade kreditförlusterna är små bedöms denna övergång inte få någon väsentlig påverkan på FastPartners finansiella rapportering.

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 15 februari 2018

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 15 februari 2018 kl 13:00.

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

KALENDARIUM

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 – 31 december 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 15 februari 2018
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	350,9	323,0	1 349,0	1 270,8
Övriga intäkter	32,0	-	32,0	-
Summa intäkter	382,9	323,0	1 381,0	1 270,8
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-60,8	-60,0	-228,2	-220,2
Reparation och underhåll	-19,9	-2,2	-64,6	-49,3
Fastighetskatt	-17,1	-16,1	-66,6	-64,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-8,5	-8,7	-33,9	-32,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-13,8	-14,8	-51,7	-51,6
Driftnetto	262,8	221,2	936,0	853,2
Central administration	-8,5	-9,0	-29,1	-30,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	429,8	386,7	934,8	1 477,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-6,8	11,2	33,6	14,0
Andel i intresseföretags resultat	2,5	5,8	16,5	28,5
Resultat före finansiella poster	679,8	615,9	1 891,8	2 343,2
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	1,3	1,7	6,6	4,7
Finansiella kostnader	-61,3	-57,6	-231,1	-248,5
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	39,4	79,4	60,5	-99,7
Resultat före skatt	659,2	639,4	1 727,8	1 999,7
Skatt	-147,3	-106,8	-276,8	-401,1
PERIODENS RESULTAT	511,9	532,6	1 451,0	1 598,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	511,9	532,6	1 451,0	1 598,6
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	511,9	532,6	1 451,0	1 598,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	511,9	532,6	1 451,0	1 598,6
Resultat/stamaktie kr	8,33	9,15	23,43	28,18
Antal utgivna stamaktier	60 411 212	60 411 212	60 411 212	60 411 212
Antal utestående stamaktier	60 300 000	60 300 000	60 300 000	60 300 000
Genomsnittligt antal stamaktier	60 300 000	57 186 815	60 300 000	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.

Under 2017 har bolaget valt att klassificera om kostnader som tidigare år redovisats som reparation och underhåll till driftskostnader. Jämförelsesiffrorna för år 2016 har således justerats med 25,7 MSEK och för fjärde kvartalet 2016 med 6,4 MSEK.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	20 046,8	17 216,0
Fastigheter under uppförande	69,2	178,2
Maskiner och inventarier	1,3	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	20 117,3	17 395,9
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	98,0	32,6
Andelar i intresseföretag	49,9	77,3
Andra långfristiga fordringar	41,4	58,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	189,3	168,2
Summa anläggningstillgångar	20 306,6	17 564,1
Kortfristiga fordringar	461,1	86,7
Likvida medel	215,6	805,5
Summa omsättningstillgångar	676,7	892,2
SUMMA TILLGÅNGAR	20 983,3	18 456,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	5 749,7	4 577,8
Summa eget kapital	7 606,9	6 435,0
Uppskjuten skatteskuld	1 394,4	1 209,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	7 062,6	5 715,2
Övriga långfristiga skulder	23,7	164,9
Summa långfristiga skulder	8 480,7	7 089,3
Skulder till kreditinstitut	4 130,9	4 400,8
Övriga kortfristiga skulder	500,3	292,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	264,5	239,0
Summa kortfristiga skulder	4 895,7	4 932,0
Summa skulder	13 376,4	12 021,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 983,3	18 456,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	659,2	639,4	1 727,8	1 999,7
Justeringsposter	-469,8	-478,4	-1 047,8	-1 408,2
Betald/erhållen skatt	39,9	33,3	-104,9	-74,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229,3	194,3	575,1	516,9
Förändringar i rörelsekapital	110,6	-283,3	51,5	-215,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	339,9	-89,0	626,6	301,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-1 461,6	-161,0	-2 412,4	-468,0
Försäljning av fastigheter	120,4	36,8	299,7	53,1
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	26,3	0,1	47,9	55,4
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-	-	-4,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 314,9	-124,1	-2 064,8	-363,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	904,1	78,3	1 294,1	765,5
Lösen och amortering av lån	-102,5	-37,6	-216,6	-587,4
Emission av stamaktier	-	760,6	-	760,6
Utdelning	-130,1	-9,5	-279,2	-239,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	671,5	791,8	798,3	699,7
Periodens kassaflöde	-303,5	578,7	-639,9	637,9
Likvida medel vid periodens ingång	491,9	224,2	805,5	165
Förvärvade likvida medel	27,2	2,6	50,0	2,6
Likvida medel vid periodens slut	215,6	805,5	215,6	805,5

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 095,0	5 141,8	6 435,0	4 314,8
Emission av stamaktier	-	760,6	-	760,6
Utdelning ¹	-	-	-279,1	-239,0
Periodens totalresultat	511,9	532,6	1 451,0	1 598,6
Vid periodens slut	7 606,9	6 435,0	7 606,9	6 435,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 606,9	6 435,0	7 606,9	6 435,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2017-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2017	2016	2017	2016
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	725,0	625,0	725,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ²	126,2	106,7	126,2	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ²	150,6	128,3	150,6	128,3
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	27,9	36,8	20,7	29,7
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	14,3	15,6	9,9	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,2	3,8	4,0	3,4
Soliditet, % ²	36,3	34,9	36,3	34,9
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	43,3	41,9	43,3	41,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2017	2016	2017	2016
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,8	5,4	4,9	5,4
Överskottsgrad, % ²	65,8	68,5	67,0	67,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,1	88,3	88,6	88,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	89,7	89,3	89,3	89,3
Hysesvärde, kr/kvm ¹	1 125,3	1 087,0	1 091,3	1 067,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	334,1	292,2	309,5	299,7
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	668,5	667,6	657,4	640,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 25 - 26.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	109,8	99,0	424,5	389,40
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-14,4	-13,1	-55,3	-54,0
Reparation och underhåll	-9,0	-0,2	-24,1	-21,0
Fastighetskatt	-4,7	-5,0	-20,2	-20,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,6	-2,6	-10,3	-10,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,3	-10,1	-32,2	-32,9
Driftnetto	70,8	68,0	282,4	251,4
Central administration	-6,0	-7,3	-23,4	-23,9
Andel i intresseföretags resultat	0,9	1,6	22,4	8,1
Resultat före finansiella poster	65,7	62,3	281,4	235,6
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	-	8,4	18,8	8,4
Resultat från andelar i dotterbolag	455,2	499,8	455,2	499,8
Övriga finansiella poster	2,7	33,3	-94,7	-239,0
Resultat efter finansiella poster	523,6	603,8	660,7	504,8
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-178,1	-148,2	-178,1	-148,2
Resultat före skatt	345,5	455,6	482,6	356,6
Skatt	9,6	-2,7	-15,3	20,3
PERIODENS RESULTAT	355,1	452,9	467,3	376,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	355,1	452,9	467,3	376,9

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,8	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,9
Andelar i koncernföretag	4 744,0	4 084,5
Fordringar hos koncernföretag	8 456,7	5 633,4
Långfristiga värdepappersinnehav	98,0	32,6
Andelar i intresseföretag	27,6	49,1
Andra långfristiga fordringar	54,8	78,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	13 381,1	9 878,2
Summa anläggningstillgångar	13 381,9	9 879,1
Kortfristiga fordringar	17,3	6,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38,5	56,9
Likvida medel	73,7	694,5
Summa omsättningstillgångar	129,5	757,4
SUMMA TILLGÅNGAR	13 511,4	10 636,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	623,1	623,1
Övriga reserver	91,7	91,7
Överkursfond	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst	939,3	751,1
Summa eget kapital	2 888,2	2 700,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 700,2	4 294,0
Skulder till koncernföretag	1 227,7	1 542,4
Övriga långfristiga skulder	18,9	158,1
Summa långfristiga skulder	6 946,8	5 994,5
Skulder till kreditinstitut	3 231,7	1 704,9
Övriga kortfristiga skulder	327,4	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117,3	118,0
Summa kortfristiga skulder	3 676,4	1 942,0
Summa skulder	10 623,2	7 936,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 511,4	10 636,5

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 533,1	1 486,5	2 700,0	1 801,5
Emission av stamaktier	-	760,6	-	760,6
Utdelning ¹	-	-	-279,1	-239,0
Periodens totalresultat	355,1	452,9	467,3	376,9
Vid periodens slut	2 888,2	2 700,0	2 888,2	2 700,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2017-12-31.

NOT 1 Redovisning av segment

MSEK	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Hyresintäkter	494,1	456,1	375,8	366,8	375,4	357,9	103,8	90,0	1 349,0	1 270,8			1 349,0	1 270,8
Övriga intäkter	32,0								32,0	-			32,0	-
Fastighetskostnader	-162,3	-150,3	-113,5	-109,0	-130,5	-121,6	-38,7	-36,7	-445,0	-417,6			-445,0	-417,6
Driftnetto	363,8	305,8	262,2	257,8	244,9	236,3	65,1	53,3	936,0	853,2			936,0	853,2
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	687,9	911,5	65,8	220,4	173,7	280,7	7,4	65,0	934,8	1 477,6			934,8	1 477,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2,6			2,3	37,8	6,3	-6,8	5,4	33,6	14,0			33,6	14,0
Värdeförändringar finansiella instrument									11,4	-72,5	49,1	-27,2	60,5	-99,7
Bruttoresultat	1 054,3	1 217,3	328,0	480,6	456,4	523,3	65,7	123,7	1 915,8	2 272,3	49,1	-27,2	1 964,9	2 245,1
O fördelade poster														
Central administration											-29,1	-30,1	-29,1	-30,1
Andel i intresseföretags resultat									16,5	28,5			16,5	28,5
Finansiella intäkter									6,6	4,7			6,6	4,7
Finansiella kostnader									-231,1	-240,4	-	-8,1	231,1	-248,5
Resultat före skatt													1 727,8	1 999,7
Skatt											-276,8	-401,1	-276,8	-401,1
Årets totalresultat									1 707,8	2 065,1	-256,8	-466,5	1 451,0	1 598,6
Förvaltningsfastigheter	8 956,1	7 131,7	4 691,9	4 507,1	5 194,0	4 508,3	1 274,0	1 247,1	20 116,0	17 394,2			20 116,0	17 394,2
O fördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													189,3	168,2
Maskiner och inventarier													1,3	1,7
Omsättningstillgångar													461,6	86,7
Likvida medel													215,6	805,5
Summa tillgångar	8 956,1	7 131,7	4 691,9	4 507,1	5 194,0	4 508,3	1 274,0	1 247,1	20 116,0	17 394,2			20 983,3	18 456,3
O fördelade poster														
Eget kapital													7 606,9	6 435,0
Långfristiga skulder													7 086,3	5 880,1
Uppskjuten skatteskuld													1 394,4	1 209,2
Kortfristiga skulder													4 895,7	4 932,0
Summa eget kapital och skulder													20 983,3	18 456,3
Periodens förvärv och investeringar	1 542,6	72,8	119,0	50,0	594,7	299,9	148,5	66,5	2 404,7	489,2			2 404,7	489,2
Periodens försäljningar	-406,1			-9,3	-82,6	-18,7	-129,0	-10,1	-617,7	-38,1			-617,7	-38,1

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 central/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 2017-12-31.

FastPartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 9.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-12-31 (2016-12-31)

	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	61,4	(-27,2)	61,4	(-27,2)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	98,0	(32,6)	98,0	(32,6)	-	(-)	-	(-)

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-12-31 (2016-12-31)

	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	11,4	(-72,5)			11,4	(-72,5)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-81,7	(-93,1)	-	(-)	-81,7	(-93,1)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2017-12-31 (2016-12-31)

	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	98,0	(32,6)							98,0	(32,6)	98,0	(32,6)
Andra långfristiga fordringar			41,4	(58,3)					41,4	(58,3)	41,4	(58,3)
Kundfordringar			2,3	(3,6)					2,3	(3,6)	2,3	(3,6)
Övriga kortfristiga fordringar			382,4	(14,1)					382,4	(14,1)	382,4	(14,1)
Likvida medel			215,6	(805,5)					215,6	(805,5)	215,6	(805,5)
Upplupna intäkter			1,4	(3,9)					1,4	(3,9)	1,4	(3,9)
Summa finansiella tillgångar	98,0	(32,6)	643,1	(885,4)	-	(-)	-	(-)	741,1	(918,0)	741,1	(918,0)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							11 193,5	(10 116,0)	11 193,5	(10 116,0)	11 193,5	(10 116,0)
Övriga långfristiga skulder							23,7	(164,9)	23,7	(164,9)	23,7	(164,9)
Leverantörsskulder							89,1	(69,1)	89,1	(69,1)	89,1	(69,1)
Övriga kortfristiga skulder					81,7	(93,1)	87,7	(68,6)	169,4	(161,7)	169,4	(161,7)
Upplupna kostnader							84,8	(53,9)	84,8	(53,9)	84,8	(53,9)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	81,7	(93,1)	11 478,8	(10 472,5)	11 560,5	(10 565,6)	11 560,5	(10 565,6)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för försäkringsredovisning

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, valuta-effekter och skatt.

Rullande årligt förvaltningsresultat

(4 kvartal framåt)

Resultat före skatt i fastighetsförelsen exklusive värdeförändringar, valuta-effekter 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 fastigheternas redovisade värde.

Nettoskulder

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt

EPRA NAV (%)

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per stamaktie

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 1/10 - 31/12	2016 1/10 - 31/12	2017 1/1 - 31/12	2016 1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	164,8	163,5	666,9	615,8
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-2,5	-5,8	-16,5	-28,5
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	6,1	-2,2	4,0	5,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	12,8	0,8	70,6	25,8
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	-	-	6,9
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	181,2	156,3	725,0	625,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	725,0	625,0	725,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	7 606,9	6 435,0	7 606,9	6 435,0
	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.	60 300 000	60 300 000	60 300 000	60 300 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	126,2	106,7	126,2	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	7 606,9	6 435,0	7 606,9	6 435,0
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 394,4	1 209,2	1 394,4	1 209,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	81,7	93,1	81,7	93,1
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	60 300 000	60 300 000	60 300 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	150,6	128,3	150,6	128,3
	FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som FastPartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.				
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	511,9	532,6	1 451,0	1 598,6
	Beräknat till årstakt, MSEK	2 047,6	2 130,4	1 451,0	1 598,6
	Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	7 351,0	5 788,4	7 021,0	5 374,9
	Avkastning på eget kapital, %	27,9	36,8	20,7	29,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	659,2	639,4	1 727,8	1 999,7
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	61,3	57,6	231,1	248,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 882,0	2 788,0	1 958,9	2 248,2
	Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	20 212,9	17 903,8	19 719,8	17 193,2
	Avkastning på totalt kapital, %	14,3	15,6	9,9	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	659,2	639,4	1 727,8	1 999,7
	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-462,4	-477,3	-1 028,9	-1 391,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	61,3	57,6	231,1	248,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	258,1	219,7	930,0	856,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,2	3,8	4,0	3,4
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	7 606,9	6 435,0	7 606,9	6 435,0
	Soliditet betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	20 983,3	18 456,3	20 983,3	18 456,3
	Soliditet, %	36,3	34,9	36,3	34,9

		2017	2016	2017	2016
		1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	7 606,9	6 435,0	7 606,9	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	1 394,4	1 209,2	1 394,4	1 209,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	81,7	93,1	81,7	93,1
	Justerat eget kapital, MSEK	9 083,0	7 737,3	9 083,0	7 737,3
	Balansomslutning, MSEK	20 983,3	18 456,3	20 983,3	18 456,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	43,3	41,9	43,3	41,9
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	11 193,5	10 116,0	11 193,5	10 116,0
	Räntebärande tillgångar	-452,8	-92,9	-452,8	-92,9
	Likvida medel	-215,6	-805,5	-215,6	-805,5
	Börsnoterade aktier	-110,4	-57,3	-110,4	-57,3
	Nettoskulder, MSEK	10 414,7	9 160,3	10 414,7	9 160,3
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	230,8	221,2	904,0	853,2
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-0,4	-6,0	28,8	-26,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	230,4	215,2	932,8	826,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	19 096,5	15 864,1	18 991,2	15 376,3
	Driftnetto, %	4,8	5,4	4,9	5,4
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	350,9	323,0	1 349,0	1 270,8
	Fastighetskostnader, MSEK	-120,1	-101,8	-445,0	-417,6
	Driftnetto, MSEK	230,8	221,2	904,0	853,2
	Överskottsgrad, %	65,8	68,5	67,0	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