



Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2018

PERIODEN I SAMMANDRAG

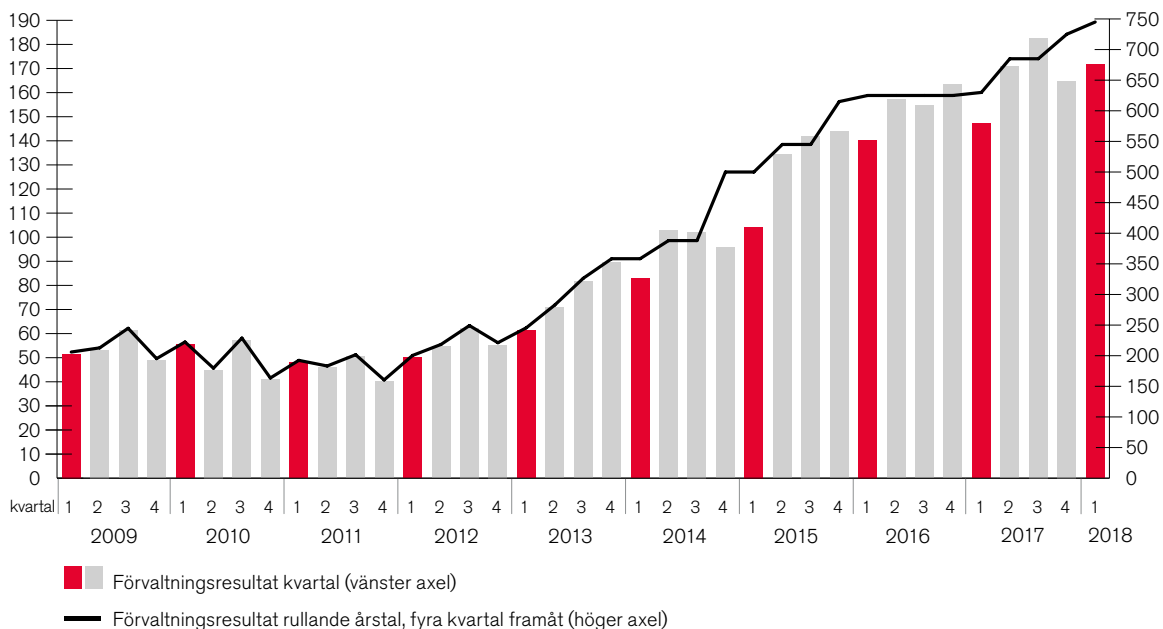
- Hyresintäkterna ökade med 11,4% och uppgick till 362,7 (325,6) MSEK.
- Driftnettot ökade med 12,4% och uppgick till 228,4 (203,3) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 63,0 (62,4)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 171,8 (148,7) MSEK, per stamaktie 2,85 (2,47) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 745 (725) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 20 397,2 (20 116,0) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 266,9 (290,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 343,4 (424,0) MSEK, per stamaktie 5,54 (6,87) kr.
- 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.

12,4%

FastPartner ökade driftnettot med 12,4 procent för perioden.

171,8 MSEK

Förvaltningsresultatet ökade till 171,8 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 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 79 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och 21 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 FÖRSTA KVARTALET 2018

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 11,4% till 362,7 (325,6) MSEK och driftnettot, ökade med 12,4% till 228,4 (203,3) MSEK. Ökningen är hänförlig till nytecknade kontrakt men även till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2017.

Överskottsgraden uppgick till 63,0 (62,4)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 171,8 (148,7) MSEK eller 2,85 (2,47) 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 8,5 (5,6) MSEK avser detta projekt.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 266,9 (290,9) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav samt nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -60,9 (-67,0) MSEK. Förändringen beror främst på lägre negativ värdeförändring avseende finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 435,6 (426,5) MSEK. Det högre resultatet före skatt beror till största delen på högre driftnetto som motverkats av lägre värdeökningar i fastighetsbeståndet.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2018 kvartal 1	2017 kvartal 4	2017 kvartal 3	2017 kvartal 2	2017 kvartal 1
Hysesintäkter mm	362,7	350,9	342,3	330,2	325,6
Fastighetskostnader	-134,3	-120,1	-101,7	-100,9	-122,3
Driftnetto	228,4	230,8	240,6	229,3	203,3
Överskottsgrad %	63,0	65,8	70,3	69,4	62,4
Central administration	-7,4	-8,5	-6,6	-7,7	-6,3
Andel i intresseföretags resultat ¹	8,5	2,5	4,3	4,1	5,6
Finansiella poster	-57,7	-60,0	-55,7	-54,9	-53,9
Förvaltningsresultat	171,8	164,8	182,6	170,8	148,7
Värdeförändringar fastigheter	267,0	423,0	77,1	177,4	290,9
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	438,8	587,8	259,7	348,2	439,6

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

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 362,7 (325,6) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 37,1 MSEK, eller 11,4%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 13,2 MSEK eller 3,8%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2018 till 89,5 (88,2)%. Justerat för FastPartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,3 (89,0)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 134,3 (122,3) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 12,0 MSEK eller 9,8%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 7,1 MSEK, eller 6,3%. Ökningen förklaras framför allt av en inledningsvis kall och snörik period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 266,9 (290,9) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,4 (5,5)%. Det är det lägre avkastningskravet tillsammans med nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer som påverkat periodens värdeförändringar.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -60,9 (-67,0) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, räntetäkter från bland annat reversfordringar samt

värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 0,9 (1,4) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 0,7 (1,3) MSEK räntetäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 58,6 (55,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Minskningen om 3,3 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en lägre genomsnittlig upplåningsränta på bolagets låneportfölj.

Koncernens värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till -3,2 (-13,1) MSEK. Förändringen förklaras av lägre negativa värdeförändringar avseende räntederivat och långfristiga värdepappersinnehav.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -92,2 (-2,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -23,0 (-17,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -69,2 (15,1) MSEK.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 88,1 (75,8) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 9,0 (22,9) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 137,1 (14,0) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, ersättning för avyttrade fastigheter, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av nya lån samt lösen och amortering av befintliga lån.

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 193 fastigheter, varav 51 finns i Region 1, 52 finns i Region 2, 72 finns i Region 3 och 18 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 397 966 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 372 162 kvadratmeter, Region 2 med

397 423 kvadratmeter, Region 3 med 428 401 kvadratmeter och Region 4 med 199 980 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 79% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 21% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet består till 44,3% av produktion och logistik/lager, 36,3% av kontor, 9,4% av butiker, 1,8% av bostäder och hotell samt 8,2% övrigt.

Översikt per fastighetskategori per 2018-03-31

	Antal fastigheter	Tomtareakv km	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	6 712,0
Kontorsfastigheter	39	306,7	287,2	13,1	18,1	2,4	0,9	9,7	331,4	545,6	7 019,5
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	242,0	2 875,1
Logistikfastigheter	5	320,0	20,4	-	121,3	-	-	8,0	149,7	74,2	970,4
Stockholm cityfastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	-	-	1,6	31,9	127,3	2 820,2
Summa	193	2 272,1	506,1	131,4	620,1	8,2	16,3	115,9	1 398,0	1 635,5	20 397,2

Översikt per geografi per 2018-03-31

	Antal fastigheter	Tomtareakv km	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	288,2	8,2	16,0	39,3	878,3	1 284,7	16 990,0
Gävle	13	339,4	20,8	1,0	85,4	-	-	35,3	142,5	114,5	1 213,4
Storgöteborg	15	317,0	26,3	11,8	99,0	-	-	10,1	147,2	81,6	926,6
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	-	0,3	18,5	94,0	76,2	737,1
Övriga orter	15	304,6	23,0	8,3	92,0	-	-	12,7	136,0	78,5	530,1
Summa	193	2 272,1	506,1	131,4	620,1	8,2	16,3	115,9	1 398,0	1 635,5	20 397,2

Förvärv och avyttringar

Nedan fastigheter har FastPartner avyttrat/frånträtt under 2018.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kv m	Frånträdesdag
Hyveln 1	Tibro	41 949	15 jan

FastPartner har per den 13 mars 2017 avyttrat och frånträtt fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 40%, 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 vid halvårsskiftet innevarande år. Utöver realisationsvinsten kommer FastPartner att redovisa en betydande 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 mars 2018 har FastPartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 398 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 196 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 202 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 mars 2018 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 350 MSEK, varav 238 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 214 kr/kvm, och 112 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 554 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 2018-03-31 har hela fastighetsbeståndet internvärderats med utgångspunkt från senaste extern värdering per 2017-12-31 som FastPartner erhöll från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec och där nya händelser i form av gjorda uthyrningar/upsägningar under första kvartalet 2018 beaktats. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2018 till 20 397,2 (20 116,0) MSEK.

Underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har om fastigheterna. Information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder FastPartner egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,4 (5,5)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,9 (5,0)%, för Region 2 är det cirka 6,1 (6,1)%, för Region 3 är det cirka 5,9 (5,9)% och för Region 4 är det cirka 6,6 (6,6)%.

Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 266,9 (290,9) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	20 116,0
+ Förvärv av nya fastigheter	-
+ Investeringar	126,3
- Försäljningar	-112,0
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	266,9
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	20 397,2

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 7 950,3 (7 606,9) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 343,4 MSEK till följd av periodens resultat.

Lånefinansiering

FastPartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 11 296,6 (11 193,5) MSEK. Räntebärande nettoskulder uppgick till 10 436,7 (10 414,7) MSEK, motsvarande 51,2 (51,8)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 mars 2018. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 146,6 (7 253,5) MSEK motsvarande 35,0 (36,1)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 mars 2018. Återstående bruttoskuld motsvarande 20,3 (19,6)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 2 150,0 (2 050,0) MSEK samt företagscertifikat om 2 000,0 (1 890,0) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 mars 2018 1,8 (1,9)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
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
600,0	Stibor 3M + 2,45 ¹	sep-21
2 150,0		

¹ Talet avser procentenheter.

² Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 11 296,6 (11 193,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 999,0 (4 130,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2018. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2018.

LÅNESTRUKTUR PER 2018-03-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	2 416,0 ¹	2 416,0	0,0	2018
	3 320,2 ²	3 320,2	0,0	2019
	2 547,3 ³	2 547,3	0,0	2020
	1 285,5 ⁴	1 285,5	0,0	2021
	637,3	637,3	0,0	2028
	1 090,3	1 090,3	0,0	2034
Totalt	11 296,6	11 296,6	0,0	

¹ Varav 2 000,0 avser företagscertifikat.

² Varav 950,0 avser obligationslån.

³ Varav 600,0 avser obligationslån.

⁴ Varav 600,0 avser obligationslån.

Kreditbetyg från Moody's och emission

FastPartner erhöll kreditbetyget Ba2 med "Positiv Outlook" från ratinginstitutet Moody's. I anslutning till detta emitterade FastPartner ett icke säkertställt obligationslån uppgående till 600 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i september 2021. Obligationslånets rambelopp uppgår till totalt 1 000 MSEK.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 31 mars 2018.

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. FastPartners 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 räntebindningstider.

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

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 37,1 (36,3)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 43,9 (43,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 512,7 (275,6) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2017. Den process som FastPartner drev mot Stockholms Stad rörande att staden hade sagt upp tomträttsavtalet till tomträtten Stockholm Riksby 1:13 har avslutats och utfallet gynnar båda parter. Avtalet vann laga kraft i början av april månad. FastPartner kommer nu att i en första fas utveckla 42 000 kvm bostäder och 30 000 kvm kommersiella ytor på fastigheten Riksby 1:13 som är belägen intill Bromma flygplats.

Om vi försöker överblicka den internationella kreditmarknaden kan vi konstatera att FED under 2017 och fram till idag har genomfört fem räntehöjningar om 25 punkter för att nu ligga i intervallet 150 - 175 punkter och med en räntebana där det förväntas ytterligare tre höjningar under innevarande år. Detta har skett utan att de långa räntorna påverkats i någon större omfattning då ränteskillnaden mellan en 2-årig och en 30-årig Government Bond inte är större än 65 punkter. Detta indikerar att vi kommer att befinna oss i en relativ lågräntemiljö för mycket lång tid framåt. Vidare indikerar räntemarknaden en mycket avvaktande hållning till konjunkturutvecklingen de närmaste åren.

Även ECB bedriver från årsskiftet en mer restriktiv politik genom att begränsa tillgångsköpen till 20 miljarder euro per månad för att sedan från halvårsskiftet eventuellt helt upphöra med dessa, vilket har en viss åtstramande effekt på likviditeten i marknaden med en viss uppjustering av räntenivån framför allt i den kortare delen av marknaden.

Svensk kreditmarknad kännetecknas av mycket god likviditet i banksystemet mycket beroende på höjda krav och minskad efterfrågan på bostadskrediter samt totalstopp på byggandet av nya bostadsrätter. Detta har medfört en mycket lägre efterfrågan på finansiering till denna del av marknaden vilket givetvis bidragit till gynnsamma finansieringsförutsättningar för den kommersiella delen av fastighetsmarknaden. Detta sammantaget ger fortsatt goda finansieringsmöjligheter i Sverige, men med ökad vaksamhet på vad som händer i omvärlden.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under perioden har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, FastPartners intresseföretag och med moderbolaget Compactor Fastigheter AB genomförts till marknadsmässiga villkor. Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden.

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 31 mars 2018 64 (63) anställda, varav 47 (45) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Inga förändringar har skett under perioden avseende ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har under april månad förvärvat fastigheten Kostern 11 i Södertälje. FastPartner kommer att tillträda fastigheten den 1 juni 2018.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 114,6 (102,1) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 57,8 (26,7) MSEK.

Per den 31 mars 2018 uppgick likvida medel till 248,6 (73,7) 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 mars 2018 äger 71,9%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 31 MARS 2018 (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 2018 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Upplýsingar 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. Serviceintäkterna tas i samband med att tjänsten utförs. FastPartners intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och övergången till IFRS 15 har inte fått någon materiell påverkan på FastPartners finansiella rapportering. För uppdelning av hyresintäkterna, se Not 3.

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 oväsentliga i förhållande till bolagets hyresfordringar 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 26 april 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 26 april 2018 kl 15:00.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Delårsrapport per 30 juni 2018
Delårsrapport per 30 september 2018

3 juli 2018
25 oktober 2018

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	362,7	325,6	1 349,0
Övriga intäkter	-	-	32,0
Summa intäkter	362,7	325,6	1 381,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-78,9	-70,6	-228,2
Reparation och underhåll	-15,7	-13,8	-64,6
Fastighetsskatt	-18,4	-15,9	-66,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-8,4	-8,3	-33,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-12,9	-13,7	-51,7
Driftnetto	228,4	203,3	936,0
Central administration	-7,4	-6,3	-29,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	266,9	290,9	934,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,1	-	33,6
Andel i intresseföretags resultat	8,5	5,6	16,5
Resultat före finansiella poster	496,5	493,5	1 891,8
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	0,9	1,4	6,6
Finansiella kostnader	-58,6	-55,3	-231,1
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-3,2	-13,1	60,5
Resultat före skatt	435,6	426,5	1 727,8
Skatt	-92,2	-2,5	-276,8
PERIODENS RESULTAT	343,4	424,0	1 451,0
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	343,4	424,0	1 451,0
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	343,4	424,0	1 451,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
	343,4	424,0	1 451,0
Resultat/stamaktie kr	5,54	6,87	23,43
Antal utgivna stamaktier	60 411 212	60 411 212	60 411 212
Antal utestående stamaktier	60 300 000	60 300 000	60 300 000
Genomsnittligt antal stamaktier	60 300 000	60 300 000	60 300 000

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 304,7	17 320,7	20 046,8
Fastigheter under uppförande	92,5	-	69,2
Maskiner och inventarier	1,3	1,6	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar	20 398,5	17 322,3	20 117,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	68,2	16,6	98,0
Andelar i intresseföretag	58,3	82,8	49,9
Andra långfristiga fordringar	38,5	58,2	41,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	165,0	157,6	189,3
Summa anläggningstillgångar	20 563,5	17 479,9	20 306,6
Kortfristiga fordringar	504,4	463,0	461,1
Likvida medel	352,7	819,5	215,6
Summa omsättningstillgångar	857,1	1 282,5	676,7
SUMMA TILLGÅNGAR	21 420,6	18 762,4	20 983,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	623,1	623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	6 093,1	5 001,8	5 749,7
Summa eget kapital	7 950,3	6 859,0	7 606,9
Uppskjutna skatteskulder	1 463,6	1 194,0	1 394,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	8 297,6	5 208,1	7 062,6
Övriga långfristiga skulder	23,6	115,2	23,7
Summa långfristiga skulder	9 784,8	6 517,3	8 480,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 999,0	4 876,5	4 130,9
Övriga kortfristiga skulder	436,2	267,3	500,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	250,3	242,3	264,5
Summa kortfristiga skulder	3 685,5	5 386,1	4 895,7
Summa skulder	13 470,3	11 903,4	13 376,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 420,6	18 762,4	20 983,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	435,6	426,5	1 727,8
Justeringsposter	-269,3	-283,3	-1 047,8
Betald/erhållen skatt	-78,2	-67,4	-104,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88,1	75,8	575,1
Förändringar i rörelsekapital	-79,1	-52,9	51,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9,0	22,9	626,6
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-126,3	-78,2	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	127,1	110,2	299,7
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	40,8	-	47,9
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-7,1	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	34,5	32,0	-2 064,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	639,4	-	1 294,1
Lösen och amortering av lån	-536,3	-31,4	-216,7
Utdelning	-9,5	-9,5	-279,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	93,6	-40,9	798,3
Periodens kassaflöde	137,1	14,0	-639,9
Likvida medel vid periodens ingång	215,6	805,5	805,5
Förvärvade likvida medel	-	-	50,0
Likvida medel vid periodens slut	352,7	819,5	215,6

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2018 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 606,9	6 435,0	6 435,0
Utdelning ¹	-	-	-279,1
Periodens totalresultat	343,4	424,0	1 451,0
Vid periodens slut	7 950,3	6 859,0	7 606,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 950,3	6 859,0	7 606,9

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -28,4 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-03-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2018 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	745,0	630,0	725,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ²	131,8	113,7	126,2
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ²	157,5	135,0	150,6
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	17,7	25,5	20,7
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	9,3	10,4	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,9	3,7	4,0
Soliditet, % ²	37,1	36,6	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	44,3	43,4	43,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,6	4,8	4,9
Överskottsgrad, % ²	63,0	62,4	67,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5	88,2	88,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	90,3	89,0	89,3
Hysesvärde, kr/kvm ¹	1 283,6	1 102,5	1 091,3
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	384,3	353,0	309,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	764,5	619,4	657,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 21 - 22.

Fastighetsbeståndet per 2018-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyses-intäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % ¹	Hysesvärde MSEK
Region 1	51	372,2	136,3	1 468,5	49,3	530,2	87,3	9 091,9	3,9	151,7
Region 2	52	397,4	100,4	1 011,0	37,1	373,5	63,3	4 861,5	5,5	112,1
Region 3	72	428,4	98,8	922,2	36,1	337,5	62,7	5 127,8	4,9	116,1
Region 4	18	200,0	26,9	538,4	11,8	236,5	15,1	1 316,0	4,8	68,7
Summa	193	1 398,0	362,7	1 037,7	134,3	384,3	228,4	20 397,2	4,6	448,6

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/Lidingö/Täby/Älvsjö/Bredäng/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

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

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

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	114,6	102,1	424,5
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-19,4	-17,9	-55,3
Reparation och underhåll	-5,5	-5,5	-24,1
Fastighetskatt	-6,0	-5,0	-20,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,7	-2,6	-10,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,2	-7,9	-32,2
Driftnetto	72,8	63,2	282,4
Central administration	-5,9	-5,7	-23,4
Andel i intresseföretags resultat	7,3	1,5	22,4
Resultat före finansiella poster	74,2	59,0	281,4
Finansiella poster			
Försäljning av aktier och andelar	24,5	20,2	18,8
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	455,2
Övriga finansiella poster	-40,9	-52,5	-94,7
Resultat efter finansiella poster	57,8	26,7	660,7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-178,1
Resultat före skatt	57,8	26,7	482,6
Skatt	-7,8	-1,4	-15,3
PERIODENS RESULTAT	50,0	25,3	467,3
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	50,0	25,3	467,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,8	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,8	0,8
Andelar i koncernföretag	4 675,3	4 084,4	4 744,0
Fordringar hos koncernföretag	8 577,8	5 602,6	8 456,7
Långfristiga värdepappersinnehav	68,2	16,6	98,0
Andelar i intresseföretag	34,8	50,6	27,6
Andra långfristiga fordringar	52,6	81,7	54,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	13 408,7	9 835,9	13 381,1
Summa anläggningstillgångar	13 409,5	9 836,7	13 381,9
Kortfristiga fordringar	2,4	4,9	17,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41,8	44,6	38,5
Likvida medel	248,6	697,9	73,7
Summa omsättningstillgångar	292,8	747,4	129,5
SUMMA TILLGÅNGAR	13 702,3	10 584,1	13 511,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	623,1	623,1	623,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	1 234,1	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst	989,3	776,4	939,3
Summa eget kapital	2 938,2	2 725,3	2 888,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 653,7	3 790,9	5 700,2
Skulder till koncernföretag	1 401,5	1 568,6	1 227,7
Övriga långfristiga skulder	21,1	107,2	18,9
Summa långfristiga skulder	8 076,3	5 466,7	6 946,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 309,5	2 191,9	3 231,7
Övriga kortfristiga skulder	273,0	114,0	327,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105,3	86,2	117,3
Summa kortfristiga skulder	2 687,8	2 392,1	3 676,4
Summa skulder	10 764,1	7 858,8	10 623,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 702,3	10 584,1	13 511,4

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2018 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/3	2017 1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 888,2	2 700,0	2 700,0
Utdelning ¹	-	-	-279,1
Periodens totalresultat	50,0	25,3	467,3
Vid periodens slut	2 938,2	2 725,3	2 888,2

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -28,4 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-03-31.

NOT 1 Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31	2018-03-31	2017-03-31
MSEK														
Hyresintäkter	136,6	117,1	100,4	93,8	98,8	91,1	26,9	23,6	362,7	325,6			362,7	325,6
Fastighetskostnader	-49,3	-45,8	-37,1	-31,8	-36,1	-34,4	-11,8	-10,3	-134,3	-122,3			-134,3	-122,3
Driftnetto	87,3	71,3	63,3	62,0	62,7	56,7	15,1	13,3	228,4	203,3			228,4	203,3
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	121,4	180,8	145,0	14,0	0,3	94,9	0,2	1,1	266,9	290,9			266,9	290,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter					-0,9		1,0		0,1	-			0,1	-
Värdeförändringar finansiella instrument									-3,2	2,9	-16,0		-3,2	-13,1
Bruttoresultat	208,7	252,1	208,3	76,0	62,1	151,6	16,3	14,4	492,2	497,1	-	-16,0	492,2	481,1
Ofördelade poster														
Central administration											-7,4	-6,3	-7,4	-6,3
Andel i intresseföretags resultat									8,5	5,6			8,5	5,6
Finansiella intäkter									0,9	1,4			0,9	1,4
Finansiella kostnader									-58,6	-55,3			-58,6	-55,3
Resultat före skatt													435,6	426,5
Skatt											-92,2	-2,5	-92,2	-2,5
Periodens totalresultat									443,0	448,8	-99,6	-24,8	343,4	424,0
Förvaltningsfastigheter	9 091,9	6 917,2	4 861,5	4 542,8	5 127,8	4 605,1	1 316,0	1 255,6	20 397,2	17 320,7			20 397,2	17 320,7
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													165,0	157,6
Maskiner och inventarier													1,3	1,6
Omsättningstillgångar													504,4	463,0
Likvida medel													352,7	819,5
Summa tillgångar	9 091,6	6 917,2	4 861,5	4 542,8	5 127,8	4 605,1	1 316,0	1 255,6	20 397,2	17 320,7			21 420,6	18 762,4
Ofördelade poster														
Eget kapital													7 950,3	6 859,0
Långfristiga skulder													8 321,2	5 323,3
Uppskjutet skatteskuld													1 463,6	1 194,0
Kortfristiga skulder													3 685,5	5 386,1
Summa eget kapital och skulder													21 420,6	18 762,4
Periodens förvärv och investeringar	14,4	10,2	24,5	21,7	45,5	49,8	41,9	7,4	126,3	89,1			126,3	89,1
Periodens försäljningar		-405,5			-112,0	-48,0			-112,0	-453,5			-112,0	-453,5

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

NOT 2 Värdering till verkligt värde

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, 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 2018-03-31.

FastPartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 6.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-03-31 (2017-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	98,0	(32,6)	98,0	(32,6)				
Förvärv/Försäljning under året	-29,8	(-)	-29,8	(-)				
Värdetförändring	0,0	(-16,0)	0,0	(-16,0)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	68,2	(16,6)	68,2	(16,6)	-	(-)	-	(-)

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-03-31 (2017-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	(-93,1)			-81,7	(-93,1)		
Orealiserad värdetförändring	-3,2	(2,9)			-3,2	(2,9)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-84,9	(-90,2)	-	(-)	-84,9	(-90,2)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2018-03-31 (2017-03-31)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen ¹		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			68,2	(16,6)			68,2	(16,6)	68,2	(16,6)
Andra långfristiga fordringar					38,5	(58,2)	38,5	(58,2)	38,5	(58,2)
Kundfordringar					1,2	(3,8)	1,2	(3,8)	1,2	(3,8)
Övriga kortfristiga fordringar					364,3	(366,0)	364,3	(366,0)	364,3	(366,0)
Likvida medel					352,7	(819,5)	352,7	(819,5)	352,7	(819,5)
Upplupna intäkter					1,8	(4,9)	1,8	(4,9)	1,8	(4,9)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	68,2	(16,6)	758,5	(1 252,4)	826,7	(1 269,0)	826,7	(1 269,0)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					11 296,6	(10 084,6)	11 296,6	(10 084,6)	11 296,6	(10 084,6)
Övriga långfristiga skulder					23,6	(115,2)	23,6	(115,2)	23,6	(115,2)
Leverantörsskulder					58,4	(49,4)	58,4	(49,4)	58,4	(49,4)
Övriga kortfristiga skulder			84,9	(90,2)	83,8	(46,0)	168,7	(136,2)	168,7	(136,2)
Upplupna kostnader					79,1	(51,8)	79,1	(51,8)	79,1	(51,8)
Summa finansiella skulder	-	(-)	84,9	(90,2)	11 541,5	(10 347,0)	11 626,4	(10 437,2)	11 626,4	(10 437,2)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 Fördelning av intäkter

	2018 1/1 - 31/3	2017 1/1 - 31/3	2017 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	339,2	301,6	1 255,1
Serviceintäkter	23,5	24,0	93,9
Övriga intäkter	-	-	32,0
	362,7	325,6	1 381,0

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

		2018 1/1–31/3	2017 1/1–31/3	2017 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	171,8	147,3	666,9
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-8,5	-5,6	-16,5
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	16,0	14,3	4,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	6,9	1,5	70,6
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering		-	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	186,2	157,5	725,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	745,0	630,0	725,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	7 950,3	6 859,0	7 606,9
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.	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	60 300 000	60 300 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	131,8	113,7	126,2
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	7 950,3	6 859,0	7 606,9
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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 463,6	1 194,0	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	84,9	90,2	81,7
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	60 300 000	60 300 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	157,5	135,0	150,6
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	343,4	424,0	1 451,0
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	1 373,6	1 696,0	1 451,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	7 778,6	6 647,0	7 021,0
	Avkastning på eget kapital, %	17,7	25,5	20,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	435,6	426,5	1 727,8
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	58,6	55,3	231,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 976,8	1 927,2	1 958,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	21 202,0	18 609,4	19 719,8
	Avkastning på totalt kapital, %	9,3	10,4	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	435,6	426,5	1 727,8
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värderförändringar, MSEK	-263,7	-277,8	-1 028,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	58,6	55,3	231,1
	Justerat resultat före skatt, MSEK	230,5	204,0	930,0
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,9	3,7	4,0

		2018 1/1–31/3	2017 1/1–31/3	2017 1/1–31/12
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	7 950,3	6 859,0	7 606,9
Soliditet betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansslutning, MSEK	21 420,6	18 762,4	20 983,3
	Soliditet, %	37,1	36,6	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	7 950,3	6 859,0	7 606,9
Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansslutningen 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	1 463,6	1 194,0	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	84,9	90,2	81,7
	Justerat eget kapital, MSEK	9 498,8	8 143,2	9 083,0
	Balansslutning, MSEK	21 420,6	18 762,4	20 983,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	44,3	43,4	43,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	11 296,6	10 084,6	11 193,5
	Räntebärande tillgångar	-426,7	-398,4	-452,9
	Likvida medel	-352,7	-819,5	-215,6
	Börsnoterade aktier	-80,5	-41,3	-110,4
	Nettoskulder, MSEK	10 436,7	8 825,4	10 414,7
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	228,4	203,3	904,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-4,3	-4,8	28,8
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	224,1	198,5	932,8
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	19 695,7	16 640,2	18 991,2
	Driftnetto, %	4,6	4,8	4,9
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	362,7	325,6	1 349,0
	Fastighetskostnader, MSEK	-134,3	-122,3	-445,0
	Driftnetto, MSEK	228,4	203,3	904,0
	Överskottsgrad, %	63,0	62,4	67,0

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