

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2018

Q2

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 9,8% och uppgick till 720,1 (655,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 11,6% och uppgick till 482,6 (432,6) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 67,0 (66,0)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 14,2% och uppgick till 364,9 (319,5) MSEK, per stamaktie 2,02 (1,77) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 760 (725) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 21 049,9 (20 116,0) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 661,1 (427,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 914,2 (701,4) MSEK, per stamaktie 4,95 (3,77) 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.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

	2018	2018	2017	2017	2017
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	kvartal 2	kvartal 1	kvartal 4	kvartal 3	kvartal 2
Hyresintäkter mm	357,4	362,7	350,9	342,3	330,2
Fastighetskostnader	-103,2	-134,3	-120,1	-101,7	-100,9
Driftnetto	254,2	228,4	230,8	240,6	229,3
Överskottsgrad %	71,1	63,0	65,8	70,3	69,4
Central administration	-7,7	-7,4	-8,5	-6,6	-7,7
Andel i intresseföretags resultat ¹	4,0	8,5	2,5	4,3	4,1
Finansiella poster	-57,4	-57,7	-60,0	-55,7	-54,9
Förvaltningsresultat	193,1	171,8	164,8	182,6	170,8
Värdeförändringar fastigheter	394,0	267,0	423,0	77,1	177,4
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	587,1	438,8	587,8	259,7	348,2

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

Kort om Fastpartner

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

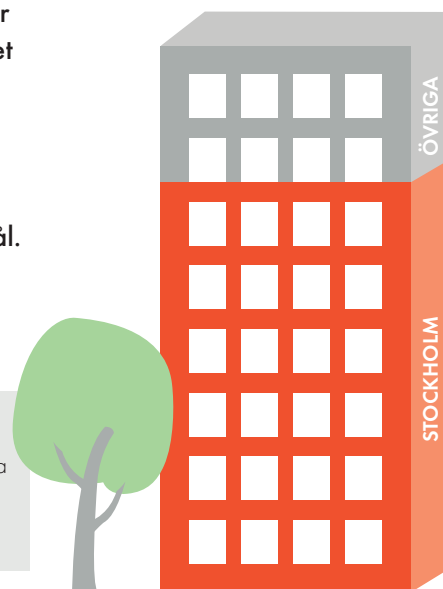
Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

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

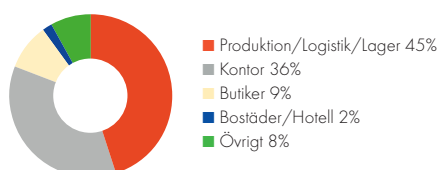
Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation kan fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 80 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och 20 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.



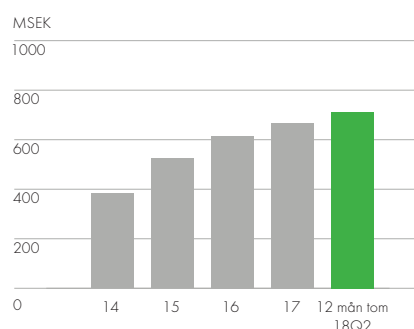
80%

Cirka 80% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet.

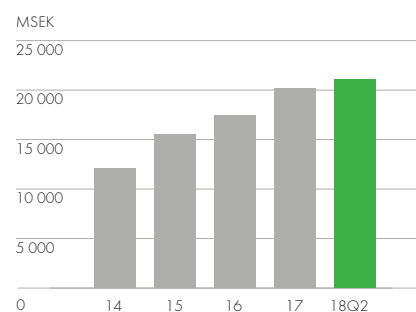
YTFÖRDELNING KONCERNEN



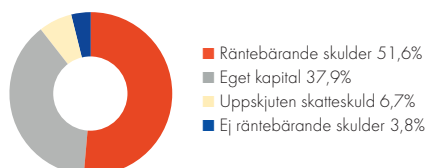
FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



KAPITALSTRUKTUR



712,3 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 712,3 MSEK.

21 050 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 21 049,9 MSEK per 2018-06-30.

VD:S KOMMENTAR

Fastpartner håller i alla lägen

Andra kvartalet har kännetecknats av en god efterfrågan på kommersiella lokaler, framför allt i Stockholmsområdet, där bolagets uthyrningsorganisation varit mycket framgångsrik. En starkt bidragande orsak till detta är att vår filosofi om att arbeta väldigt nära marknaden och hyresgästerna fallit väl ut.

Vi strävar efter att väldigt tidigt försöka läsa av ändrade preferenser och beteenden samtidigt som vi bevakar konkurrensen på hyresmarknaden. Den framgångsrika uthyrningen under första halvåret 2018 kommer i hög grad att märkas först under år 2019, då det alltid är en fördröjning mellan kontraktstecknandet och den tidpunkt då hyreskontrakten börjar löpa. Dessutom förekommer det även ibland vissa rabatter i början av hyresperioden. Grunden är dock lagd för ett bra 2019.

God överskottsgrad

Under andra kvartalet uppnådde Fastpartner en överskottsgrad om 71,1%. Den goda överskottsgraden gör att vi för helåret 2018 kommit en bra bit närmare vårt mål om en överskottsgrad om 70% i snitt över året. En följd av det lyckade uthyrningsarbetet är att den justerade uthyrningsgraden överstiger 90% och beräknas förbättras ytterligare under nästa år då tidigare förvärvade vakanser i god takt börjar att fyllas upp.

På projektsidan avslutades byggnationen av en ny skola i Gävle med ett hyresvärde om drygt 12 MSEK. Byggandet av 200 lägenheter på egen mark i Märsta Centrum har påbörjats, med första inflyttning planerad till första kvartalet 2020.

Stark finansiell ställning

Fastpartner har en mycket stark finansiell ställning vilket främst manifesteras av en räntetäckningsgrad som uppgår till 4,4 ggr. Denna räntetäckningsgrad är en av de bästa i branschen. Till detta kan läggas den justerade soliditeten om 45,1%. Bolagets möjligheter att finansiera framtida förvärv är goda och vi förbereder oss för närvarande på att emittera bolagets första gröna obligation. Vi kan dock konstatera att en viss åtstramning skett på den svenska kapitalmarknaden under de senaste veckorna. Detta är till viss del en konsekvens av en stramare hållning från ECB, där QE-programmen avslutas under 2018, och till viss del av säsongvariation på den svenska kapitalmarknaden.

I övrigt arbetar vi vidare med vår långsiktiga plan om att uppnå ratingbetyget investment grade senast under år 2020.

Andra kvartalet 2018

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 8,2% till 357,4 (330,2) MSEK och driftnettot, ökade med 10,6% till 254,2 (229,3) MSEK. Ökningen är hänförlig till nytecknade kontrakt men även till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2017.

Överskottsgraden ökade till 71,1 (69,4)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 13,1% och uppgick till 193,1 (170,8) MSEK eller 1,07 (0,94) 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 tredje kvartalet 2018. Resultatandelar från intressebolag om 4,0 (4,1) MSEK avser detta projekt.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 394,2 (137,0) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer men även av sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -44,6 (-68,6) MSEK. Förändringen beror främst på positiv värdeförändring av långfristiga värdepappersinnehav.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 603,9 (334,5) MSEK. Det högre resultatet före skatt beror till största delen på högre driftnetto och högre orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet.

Sven-Olof Johansson, VD



”Vi arbetar ständigt med att förstärka och fördjupa relationen med våra hyresgäster vilket ofta leder till en ökad lönsamhet för båda parter.”

193,1 MSEK

Förvaltningsresultatet ökade till 193,1 MSEK för perioden.

Resultatet jan – juni 2018

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 720,1 (655,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 64,3 MSEK, eller 9,8%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 15,1 MSEK eller 2,3%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2018 till 89,6 (88,4)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,5 (89,3)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 237,5 (223,2) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 14,3 MSEK eller 6,4%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 4,3 MSEK, eller 2,1%. 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 661,1 (427,9) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,4 (5,5)%. Det är framförallt nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer, men även det lägre avkastningskravet, som påverkat periodens värdeförändringar.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till –105,5 (–135,6) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 1,4 (3,5) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 0,9 (2,5) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 116,5 (112,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 4,2 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2017.

Koncernens värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till 16,5 (9,7) MSEK. Förändringen förklaras främst av positiv värdeförändring avseende långfristiga värdepappersinnehav.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –125,3 (–59,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –55,4 (–40,7) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –69,9 (–18,9) MSEK. Till följd av ett riksdagsbeslut under juni månad 2018 om ändrade skattesatser har Fastpartner sänkt skattesatsen från 22% till 20,6% vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter.

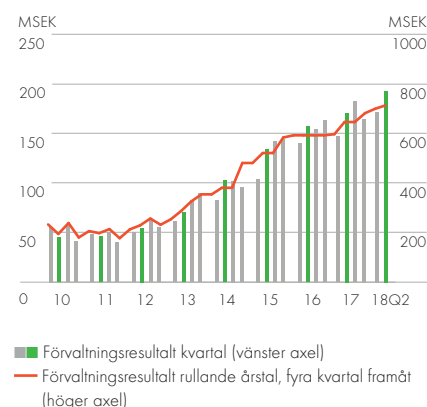
KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 221,5 (208,1) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 135,9 (193,0) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till –153,3 (–26,1) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter samt ersättning för avyttrade fastigheter.

KVARTAL 2 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 357,4 (330,2) MSEK.
- Driftnettot ökade till 254,2 (229,3) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 71,1 (69,4)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 193,1 (170,8) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 394,2 (137,0) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –44,6 (–68,6) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 603,9 (334,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 570,8 (277,4) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



720,1 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 720,1 för perioden.

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 194 fastigheter, varav 50 finns i Region 1, 53 finns i Region 2, 72 finns i Region 3 och 19 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 408 542 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 370 764 kvadratmeter, Region 2 med 405 416 kvadratmeter, Region 3 med 428 401 kvadratmeter och Region 4 med 203 961 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 80% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 20% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet består till 44,0% av produktion och logistik/lager, 36,1% av kontor, 9,6% av butiker, 1,8% av bostäder och hotell samt 8,5% övrigt.

Fastpartner avyttrade under räkenskapsåret 2017 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 i början av det fjärde kvartalet innevarande år. Utöver realisationsvinsten kommer Fastpartner att redovisa en betydande tillkommande vinst i takt med att bostadsprojektet resultatavräknas.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2018.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Valbo-Backa 6:13	Gävle	3 981	2 maj
Kostern 11	Södertälje	7 993	1 juni

Nedan fastigheter har Fastpartner avyttrat/frånträtt under 2018.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträdesdag
Hyveln 1	Tibro	41 949	15 jan
Bockalyckan 8	Sölvesborg	1 398	3 maj

1 408 542 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER FASTIGHETSKATEGORI PER 2018-06-30

	Antal fastigheter	Tomtarean tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	110	1 488,4	118,1	66,5	474,2	4,1	8,4	76,9	748,2	657,9	7 006,0
Kontorsfastigheter	39	306,7	287,2	13,1	18,1	2,4	0,9	9,7	331,4	545,6	7 280,6
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	242,0	2 914,0
Logistikfastigheter	5	320,0	20,4	-	121,3	-	-	8,0	149,7	74,2	983,0
Stockholm cityfastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	-	-	1,6	31,9	127,3	2 866,3
Summa	194	2 292,9	507,2	135,8	620,3	8,2	16,3	120,7	1 408,5	1 647,0	21 049,9

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2018-06-30

	Antal fastigheter	Tomtarean tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	138	1 109,6	423,7	109,0	289,1	8,2	16,0	40,2	886,2	1 293,7	17 509,2
Gävle	14	351,6	20,8	1,0	85,4	-	-	39,2	146,4	117,7	1 329,1
Storgöteborg	15	317,0	26,3	11,8	99,0	-	-	10,1	147,2	81,6	931,5
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	-	0,3	18,5	94,0	76,2	737,2
Övriga orter	14	300,4	22,8	7,9	91,3	-	-	12,7	134,7	77,8	542,9
Summa	194	2 292,9	507,2	135,8	620,3	8,2	16,3	120,7	1 408,5	1 647,0	21 049,9

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Under 2018 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstitut Cushman & Wakefield och Newsec, förutom den nyligen förvärvade fastigheten Valbo-Backa 6:13. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på åtta fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,4% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelseerna består av gjorda värdehöjande investeringar, uthyrningar samt justerade avkastningskrav. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2018 till 21 049,9 (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)%.

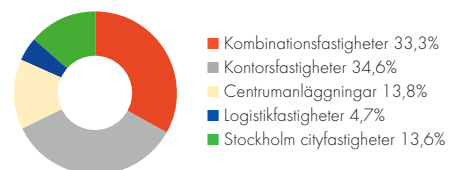
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 661,1 (427,9) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

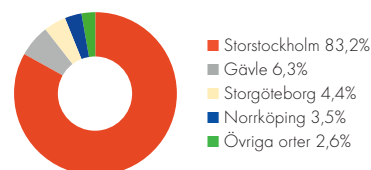
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	20 116,0
+ Förvärv av nya fastigheter	135,8
+ Investeringar	255,0
– Försäljningar	–118,0
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	661,1
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	21 049,9

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETSKATEGORI



VERKLIGT VÄRDE PER GEOGRAFI



Projekt- och fastighetsutveckling

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

Fastpartner förädlar fastighetsbeståndet och några projekt som kan nämnas är nybyggnation av en skola i Gävle, ombyggnad till äldreboende åt Aleris på Lidingö, ett hotell i Upplands-Väsby, en grossistbutik åt LMV i Lunda samt en anpassning av fastigheten Ekplantan 2 åt Fortifikationsverket och Arméns musikkår i Sollentuna.

Fastpartner har under 2018 ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under första halvåret 2018 har Fastpartner investerat 255,0 (460,6) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2018-06-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 550,0 (440,0) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 362 (511) MSEK.

Byggrätter

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

Den starka konjunkturen fortsätter och Fastpartner fortsätter utveckla sina byggrätter och projekt. Det är framförallt i Stockholmsregionen som utvecklingen är mycket god.

Per 30 juni 2018 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 410 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 196 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 214 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 30 juni 2018 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 354 MSEK, varav 253 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 291 kr/kvm, och 101 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 472 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

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



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 JUNI 2018

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Sätra 11:4	Skola, Prolympia	6 300	145	12	Q3 18
Hammarby-Smedby 1:458	Hotell, gemensamma ytor, mm	3 800	60	35	Q4 18
Aga 2, Diviatorn 1	Äldreboende, parkeringshus, mm	12 200	179	112	Q1 19
Skebo 2	Grossistbutik, LMV	7 200	27	24	Q1 19
Hilton 5	Lokalanpassning, flera hyresgäster	4 200	30	27	Q1 19
Ekplantan 2	Lokalanpassning, Fortifikationsverket	4 400	29	29	Q2 19
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Hotell, mm	2 400	22	22	Q3 19

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²			Tillk. antal ²
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	9 000	-	9 000	106
Stockholm	Spånga	Vitröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	6 500	-	6 500	76
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2020	9 300	700	10 000	110
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2019	-	45 000	45 000	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder	Pågående detaljplan	2021	15 000	10 000	25 000	200
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	4 200	5 400	9 600	180
Stockholm	Lidingö	Västerbotten 19	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	12 000	-	12 000	150
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2022	42 000	30 000	72 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Byggstart	2017-2021	12 000	10 500	22 500	200
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Inför Byggstart och Inför detaljplan	2018-2021	12 500	4 000	16 500	159
Göteborg	Högsbo	Högsbo	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	5 000	-	5 000	83
Gävle	Gävle	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2020	25 000	-	25 000	357
Totalt							155 600	105 600	261 200	2 119

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

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



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 8 222,6 (7 606,9) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 914,2 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med 298,5 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 11 202,1 (11 193,5) MSEK. Räntebärande nettoskulder uppgick till 10 660,8 (10 414,7) MSEK, motsvarande 50,6 (51,8)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2018. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 052,1 (7 253,5) MSEK motsvarande 33,5 (36,1)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2018. Återstående bruttoskuld motsvarande 19,7 (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 samtliga lån var per 30 juni 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 11 202,1 (11 193,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 547,2 (4 130,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 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 30 juni 2018.

LÅNESTRUKTUR PER 2018-06-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
2 272,7 ¹	2 272,7	0,0	2018
3 378,4 ²	3 378,4	0,0	2019
2 540,4 ³	2 540,4	0,0	2020
1 283,4 ⁴	1 283,4	0,0	2021
637,3	637,3	0,0	2028
1 089,9	1 089,9	0,0	2034
Totalt	11 202,1	0,0	

¹ Varav 1 935,0 avser företagscertifikat.

² Varav 950,0 avser obligationslån och 65,0 avser företagscertifikat.

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 säkerställt 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.

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

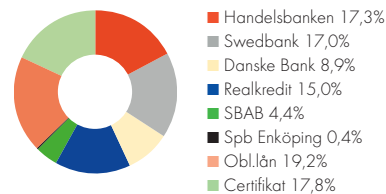
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider.

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

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 37,9 (36,3)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 45,1 (43,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 234,4 (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. Från september månad kommer sedan dessa att reduceras till 15 miljarder euro per månad för att sedan upphöra helt vid kommande årsskifte. Detta kan ha viss påverkan på likviditeten för den europeiska företagsobligationsmarknaden eftersom ECB utgör mer än 20% av denna marknad.

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 30 juni 2018 66 (63) anställda, varav 49 (45) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter har under perioden minskat med 90 MSEK till följd av att Fastpartner har löst ett säkerställt banklån.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser att rapportera.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 231,4 (206,7) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 142,2 (56,4) MSEK.

Per den 30 juni 2018 uppgick likvida medel till 21,0 (73,7) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

37,9%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 37,9%.

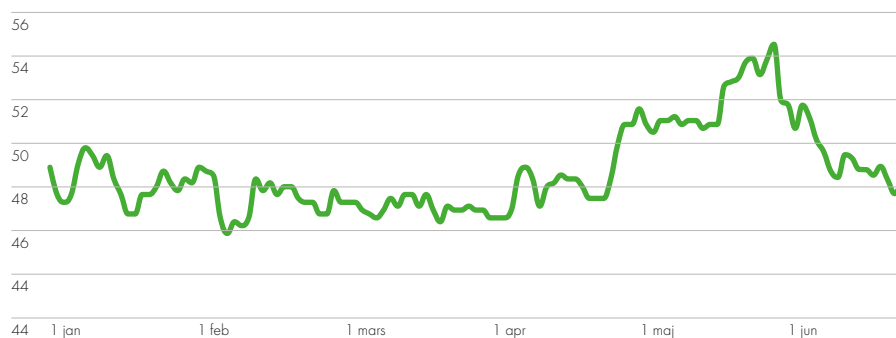


Aktien

Stamaktien

Fastpartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 juni 2018 äger 71,9%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 30 JUNI 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 333 636 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Inga egna preferensaktier har återköpts.

Antal utestående aktier

Under andra kvartalet 2018 har Fastpartner genomfört en aktiesplit om 3:1. Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 180 900 000 vid periodens utgång.

Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid periodens utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 6,68 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.



VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

Cirka 80 procent av Fastpartners intäkter kommer från attraktiva områden, många utmed tunnelbanan, i Stockholmsområdet. Att verka i en marknad som ständigt växer gör att efterfrågan på lokaler är hög, vilket leder till högre hyresnivåer och lägre vakanser.

God avkastning och utdelning

Aktiens totalavkastning har de senaste fem åren uppgått till 131 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut nästa 2 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås.

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 667 MSEK för år 2017, vilket innebär en ökning med 237 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q2 2018 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till 760 MSEK.

Redovisningsprinciper

Fastpartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen 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.

Upplysningar 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 FastPartnes 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 principer 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 framtida 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 3 juli 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 3 juli 2018 kl 12:00.

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 08-402 34 60 (växel) eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/4 – 30/6	2017 1/4 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	357,4	330,2	720,1	655,8	1 349,0
Övriga intäkter	-	-	-	-	32,0
Summa intäkter	357,4	330,2	720,1	655,8	1 381,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-51,0	-50,7	-129,9	-121,3	-228,2
Reparation och underhåll	-11,8	-13,6	-27,5	-27,4	-64,6
Fastighetskatt	-18,4	-16,0	-36,8	-31,9	-66,6
Tomträttsavgifter/arrenden	-8,6	-8,7	-17,0	-17,0	-33,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-13,4	-11,9	-26,3	-25,6	-51,7
Driftnetto	254,2	229,3	482,6	432,6	936,0
Central administration	-7,7	-7,7	-15,1	-14,0	-29,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	394,2	137,0	661,1	427,9	934,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-0,2	40,4	-0,1	40,4	33,6
Andel i intresseföretags resultat	8,0	4,1	16,5	9,7	16,5
Resultat före finansiella poster	648,5	403,1	1 145,0	896,6	1 891,8
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	0,5	2,1	1,4	3,5	6,6
Finansiella kostnader	-57,9	-57,0	-116,5	-112,3	-231,1
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	12,8	-13,7	9,6	-26,8	60,5
Resultat före skatt	603,9	334,5	1 039,5	761,0	1 727,8
Skatt	-33,1	-57,1	-125,3	-59,6	-276,8
Periodens resultat	570,8	277,4	914,2	701,4	1 451,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	570,8	277,4	914,2	701,4	1 451,0
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	570,8	277,4	914,2	701,4	1 451,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	570,8	277,4	914,2	701,4	1 451,0
Resultat/stamaktie kr	3,10	1,48	4,95	3,77	7,81
Antal utgivna stamaktier	181 233 636	181 233 636	181 233 636	181 233 636	181 233 636
Antal utestående stamaktier	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000

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

Aktiesplit 3:1

I samband med att Fastpartner under maj månad 2018 genomförde en aktiesplit 3:1 har antalet aktier förändrats. Resultat/stamaktie och antal stamaktier har korrigerats för föregående perioder.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 926,0	17 536,2	20 046,8
Fastigheter under uppförande	123,9	-	69,2
Maskiner och inventarier	1,2	1,5	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar	21 051,1	17 537,7	20 117,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	83,0	12,7	98,0
Andelar i intresseföretag	23,9	65,4	49,9
Andra långfristiga fordringar	10,8	58,2	41,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	117,7	136,3	189,3
Summa anläggningstillgångar	21 168,8	17 674,0	20 306,6
Kortfristiga fordringar	472,9	444,3	461,1
Likvida medel	74,4	780,4	215,6
Summa omsättningstillgångar	547,3	1 224,7	676,7
SUMMA TILLGÅNGAR	21 716,1	18 898,7	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	6 365,4	5 000,1	5 749,7
Summa eget kapital	8 222,6	6 857,3	7 606,9
Uppskjuten skatteskuld	1 464,4	1 228,2	1 394,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	7 654,9	5 228,6	7 062,6
Övriga långfristiga skulder	24,6	115,9	23,7
Summa långfristiga skulder	9 143,9	6 572,7	8 480,7
Skulder till kreditinstitut	3 547,2	4 810,9	4 130,9
Övriga kortfristiga skulder	412,2	287,0	500,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	390,2	370,8	264,5
Summa kortfristiga skulder	4 349,6	5 468,7	4 895,7
Summa skulder	13 493,5	12 041,4	13 376,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 716,1	18 898,7	20 983,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/4 – 30/6	2017 1/4 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	603,9	334,5	1 039,5	761,0	1 727,8
Justeringsposter	-435,6	-171,8	-704,9	-455,1	-1 047,8
Betald/erhållen skatt	-34,9	-30,4	-113,1	-97,8	-104,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	133,4	132,3	221,5	208,1	575,1
Förändringar i rörelsekapital	-6,5	37,8	-85,6	-15,1	51,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126,9	170,1	135,9	193,0	626,6
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-274,2	-126,0	-400,5	-204,2	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	6,9	69,4	134,0	179,6	299,7
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	86,1	21,6	126,9	21,6	47,9
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-2,0	-	-9,1	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183,2	-35,0	-148,7	-3,0	-2 064,8
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	19,0	-	658,4	-	1 294,1
Lösen och amortering av lån	-113,4	-45,1	-649,7	-76,5	-216,7
Utdelning	-139,7	-130,1	-149,2	-139,6	-279,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-234,1	-175,2	-140,5	-216,1	798,3
Periodens kassaflöde	-290,4	-40,1	-153,3	-26,1	-639,9
Likvida medel vid periodens ingång	352,7	819,5	215,6	805,5	805,5
Förvärvade likvida medel	12,1	1,0	12,1	1,0	50,0
Likvida medel vid periodens slut	74,4	780,4	74,4	780,4	215,6

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2018 1/4 – 30/6	2017 1/4 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 950,3	6 859,0	7 606,9	6 435,0	6 435,0
Utdelning ¹	-298,5	-279,1	-298,5	-279,1	-279,1
Periodens totalresultat	570,8	277,4	914,2	701,4	1 451,0
Vid periodens slut	8 222,6	6 857,3	8 222,6	6 857,3	7 606,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 222,6	6 857,3	8 222,6	6 857,3	7 606,9

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 130,2 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-06-30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsdagen rörande stamaktien är den 8 november 2018.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2018 1/4 – 30/6	2017 1/4 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	760,0	685,0	760,0	685,0	725,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ^{2,3}	45,5	37,9	45,5	37,9	42,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ^{2,3}	54,1	45,2	54,1	45,2	50,2
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	28,2	16,2	23,1	21,1	20,7
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	12,3	8,3	10,8	9,4	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,4	4,0	4,2	3,8	4,0
Soliditet, % ²	37,9	36,3	37,9	36,3	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	45,1	43,3	45,1	43,3	43,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018 1/4 – 30/6	2017 1/4 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	5,0	5,3	4,7	5,1	4,9
Överskottsgrad, % ²	71,1	69,4	67,0	66,0	67,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	88,7	89,6	88,4	88,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	90,6	89,6	90,5	89,3	89,3
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 072,3	1 103,7	1 173,1	1 100,3	1 091,3
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	293,1	289,7	337,2	320,4	309,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	668,8	689,3	713,9	652,2	657,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

³ Antalet aktier för föregående perioder har justerats med anledning av genomförd aktiesplit 3:1.

Fastighetsbeståndet per 2018-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % ¹	Hyresvärde MSEK
Region 1	50	370,7	273,0	1 472,4	89,2	481,4	183,8	9 297,6	4,0	303,1
Region 2	53	405,4	193,7	955,5	61,5	303,5	132,2	5 065,7	5,6	217,3
Region 3	72	428,4	198,0	924,4	66,9	312,3	131,1	5 255,4	5,0	232,1
Region 4	19	204,0	55,4	543,3	19,9	195,2	35,5	1 431,2	5,5	73,8
Summa	194	1 408,5	720,1	1 022,4	237,5	337,2	482,6	21 049,9	4,7	826,2

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

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

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

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

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/4 – 30/6	2017 1/4 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	116,8	104,6	231,4	206,7	424,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-12,5	-10,8	-31,9	-30,7	-55,3
Reparation och underhåll	-5,3	-8,5	-10,8	-12,0	-24,1
Fastighetsskatt	-5,9	-4,8	-11,9	-9,8	-20,2
Tomträttsavgifter/arrenden	-2,5	-2,5	-5,2	-5,1	-10,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,5	-7,9	-16,7	-15,8	-32,2
Drifnetto	82,1	70,1	154,9	133,3	282,4
Central administration	-6,2	-5,8	-12,1	-11,5	-23,4
Andel i intresseföretags resultat	32,5	18,5	39,8	20,0	22,4
Resultat före finansiella poster	108,4	82,8	182,6	141,8	281,4
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-0,8	-1,1	23,7	19,1	18,8
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	455,2
Övriga finansiella poster	-23,2	-52,0	-64,1	-104,5	-94,7
Resultat efter finansiella poster	84,4	29,7	142,2	56,4	660,7
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-178,1
Resultat före skatt	84,4	29,7	142,2	56,4	482,6
Skatt	-19,5	-3,0	-27,3	-4,4	-15,3
Periodens resultat	64,9	26,7	114,9	52,0	467,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	64,9	26,7	114,9	52,0	467,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,7	0,8	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,7	0,8	0,8
Andelar i koncernföretag	4 752,1	4 105,6	4 744,0
Fordringar hos koncernföretag	8 781,9	5 663,3	8 456,7
Långfristiga värdepappersinnehav	83,0	12,7	98,0
Andelar i intresseföretag	24,8	47,6	27,6
Andra långfristiga fordringar	27,2	84,7	54,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	13 669,0	9 913,9	13 381,1
Summa anläggningstillgångar	13 669,7	9 914,7	13 381,9
Kortfristiga fordringar	1,5	4,7	17,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37,8	40,4	38,5
Likvida medel	21,0	620,8	73,7
Summa omsättningstillgångar	60,3	665,9	129,5
SUMMA TILLGÅNGAR	13 730,0	10 580,6	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	755,7	524,0	939,3
Summa eget kapital	2 704,6	2 472,9	2 888,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 194,1	3 787,9	5 700,2
Skulder till koncernföretag	1 515,3	1 668,3	1 227,7
Övriga långfristiga skulder	25,8	107,8	18,9
Summa långfristiga skulder	7 735,2	5 564,0	6 946,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 750,4	2 168,3	3 231,7
Övriga kortfristiga skulder	285,9	151,5	327,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253,9	223,9	117,3
Summa kortfristiga skulder	3 290,2	2 543,7	3 676,4
Summa skulder	11 025,4	8 107,7	10 623,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 730,0	10 580,6	13 511,4

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2018 1/4 – 30/6	2017 1/4 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 938,2	2 725,3	2 888,2	2 700,0	2 700,0
Utdelning ¹	-298,5	-279,1	-298,5	-279,1	-279,1
Periodens totalresultat	66,4	26,7	116,4	52,0	467,3
Vid periodens slut	2 706,1	2 472,9	2 706,1	2 472,9	2 888,2

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 130,2 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-06-30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsbetalningen rörande stamaktien är den 8 november 2018.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30	2018-06-30	2017-06-30
Hyresintäkter	273,0	234,6	193,7	188,0	198,0	184,0	55,4	49,2	720,1	655,8			720,1	655,8
Fastighetskostnader	-89,2	-81,1	-61,5	-56,4	-66,9	-67,0	-19,9	-18,7	-237,5	-223,2			-237,5	-223,2
Driftnetto	183,8	153,5	132,2	131,6	131,1	117,0	35,5	30,5	482,6	432,6			482,6	432,6
Värdelförändringar														
Orealiserade värdelförändringar fastigheter	307,9	249,3	226,7	58,9	93,0	114,6	33,5	5,1	661,1	427,9			661,1	427,9
Realiserade värdelförändringar fastigheter	0,3	2,6			-1,8	37,8	1,4		-0,1	40,4			-0,1	40,4
Värdelförändringar finansiella instrument									-19,9	-6,9	29,5	-19,9	9,6	-26,8
Bruttoresultat	492,0	405,4	358,9	190,5	222,3	269,4	70,4	35,6	1 123,7	894,0	29,5	-19,9	1 153,2	874,1
Ofördelade poster														
Central administration											-15,1	-14,0	-15,1	-14,0
Andel i intresseföretags resultat									12,5	9,7	4,0		16,5	9,7
Finansiella intäkter									1,4	3,5			1,4	3,5
Finansiella kostnader									-116,5	-112,3			-116,5	-112,3
Resultat före skatt													1 039,5	761,0
Skatt											-125,3	-59,6	-125,3	-59,6
Periodens totalresultat									1 021,1	794,9	-106,9	-93,5	914,2	701,4
Förvaltningsfastigheter	9 297,6	6 996,3	5 065,7	4 615,8	5 255,4	4 616,2	1 431,2	1 307,9	21 049,9	17 536,2			21 049,9	17 536,2
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													117,7	136,3
Maskiner och inventarier													1,2	1,5
Omsättningstillgångar													472,9	444,3
Likvida medel													74,4	780,4
Summa tillgångar	9 297,6	6 996,3	5 065,6	4 615,8	5 255,4	4 616,2	1 431,2	1 307,9	21 049,9	17 536,2			21 716,1	18 898,7
Ofördelade poster														
Eget kapital													8 222,6	6 857,3
Långfristiga skulder													7 679,5	5 344,5
Uppskjuten skatteskuld													1 464,4	1 228,2
Kortfristiga skulder													4 349,6	5 468,7
Summa eget kapital och skulder													21 716,1	18 898,7
Periodens förvärv och investeringar	39,6	21,3	147,0	49,8	80,4	75,9	123,8	55,7	390,8	202,8			390,8	202,8
Periodens försäljningar	-6,0	-406,1			-112,0	-82,6			-118,0	-488,7			-118,0	-488,7

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 värdelförändringar 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 fastighetsstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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

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

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

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

NOT 2 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

I Fastpartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde, delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.

Vid fastställande av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. 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 2018-06-30.

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 2018-06-30 (2017-06-30)

	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	-38,0	(-)	-38,0	(-)				
Orealiserad värdetförändring	23,0	(-19,9)	23,0	(-19,9)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	83,0	(12,7)	83,0	(12,7)	-	(-)	-	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2018-06-30 (2017-06-30)

	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	-19,9	(-6,9)			-19,9	(-6,9)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-101,6	(-100,0)	-	(-)	-101,6	(-100,0)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2018-06-30 (2017-06-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			83,0	(12,7)			83,0	(12,7)	83,0	(12,7)
Andra långfristiga fordringar					10,8	(58,2)	10,8	(58,2)	10,8	(58,2)
Kundfordringar					1,8	(3,2)	1,8	(3,2)	1,8	(3,2)
Övriga kortfristiga fordringar					363,3	(369,5)	363,3	(369,5)	363,3	(369,5)
Likvida medel					74,4	(780,4)	74,4	(780,4)	74,4	(780,4)
Upplupna intäkter					0,3	(6,5)	0,3	(6,5)	0,3	(6,5)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	83,0	(12,7)	450,6	(1 217,8)	533,6	(1 230,5)	533,6	(1 230,5)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					11 202,1	(10 039,5)	11 202,1	(10 039,5)	11 202,1	(10 039,5)
Övriga långfristiga skulder					24,6	(115,9)	24,6	(115,9)	24,6	(115,9)
Leverantörsskulder					7,1	(9,9)	7,1	(9,9)	7,1	(9,9)
Övriga kortfristiga skulder			101,6 ¹	(100,0) ¹	94,5	(96,2)	196,1	(196,2)	196,1	(196,2)
Upplupna kostnader					210,3	(180,7)	210,3	(180,7)	210,3	(180,7)
Summa finansiella skulder	-	(-)	101,6	(100,0)	11 538,6	(10 442,2)	11 640,2	(10 542,2)	11 640,2	(10 542,2)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2018 1/4 – 30/6	2017 1/4 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2017 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	334,1	307,0	673,3	608,6	1 255,1
Serviceintäkter	23,3	23,2	46,8	47,2	93,9
Övriga intäkter	-	-	-	-	32,0
	357,4	330,2	720,1	655,8	1 381,0

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

Summan av direkta fastighetskostnader som driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Rullande årligt förvaltningsresultat (4 kvartal framåt)

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

Hyresvärde

Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.

Jämförbart bestånd

Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehaft under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetersnas redovisade värde.

Nettoskulder

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt EPRA NAV (%)

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

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

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

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

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

Resultat per stamaktie

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 1/4–30/6	2017 1/4–30/6	2018 1/1–30/6	2017 1/1–30/6	2017 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	193,1	170,8	364,9	319,5	666,9
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-4,0	-4,1	-12,5	-9,7	-216,5
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-9,	-6,3	7,8	10,0	4,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	10,4	9,2	19,8	19,5	70,6
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	1,6	-	3,2	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	190,0	171,2	380,0	342,5	725,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	760,0	685,0	760,0	685,0	725,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	8 222,6	6 857,3	8 222,6	6 857,3	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	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	45,5	37,9	45,5	37,9	42,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	8 222,6	6 857,3	8 222,6	6 857,3	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	1 464,4	1 228,2	1 464,4	1 228,2	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	101,6	100,0	101,6	100,0	81,7
	Antal utestående stamaktier, st	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	54,1	45,2	54,1	45,2	50,2
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	570,8	277,4	914,2	701,4	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	2 283,2	1 109,6	1 828,1	1 402,8	1 451,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	8 086,5	6 858,2	7 914,8	6 646,2	7 021,0
	Avkastning på eget kapital, %	28,2	16,2	23,1	21,1	20,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	603,9	334,5	1 039,5	761,0	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	57,9	57,0	116,5	112,3	231,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 647,2	1 566,0	2 312,0	1 746,6	1 958,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	21 568,4	18 830,6	21 349,7	18 677,5	19 719,8
	Avkastning på totalt kapital, %	12,3	8,3	10,8	9,4	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	603,9	334,5	1 039,5	761,0	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 värdeförändringar, MSEK	-407,0	-163,7	-670,7	-441,5	-1 028,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	57,9	57,0	116,5	112,3	231,1
	Justerat resultat före skatt, MSEK	254,8	227,8	485,3	431,8	930,0
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,4	4,0	4,2	3,8	4,0
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	8 222,6	6 857,3	8 222,6	6 857,3	7 606,9
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	21 716,1	18 898,7	21 716,1	18 898,7	20 983,3
	Soliditet, %	37,9	36,3	37,9	36,3	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	8 222,6	6 857,3	8 222,6	6 857,3	7 606,9
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	1 464,4	1 228,2	1 464,4	1 228,2	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	101,6	100,0	101,6	100,0	81,7
	Justerat eget kapital, MSEK	9 788,6	8 185,5	9 788,6	8 185,5	9 083,0
	Balansomslutning, MSEK	21 716,1	18 898,7	21 716,1	18 898,7	20 983,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	45,1	43,3	45,1	43,3	43,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	11 202,1	10 039,5	11 202,1	10 039,5	11 193,5
	Räntebärande tillgångar	-369,5	-433,3	-369,5	-433,3	-452,8
	Likvida medel	-74,4	-780,4	-74,4	-780,4	-215,6
	Börsnoterade aktier	-97,4	-37,4	-97,4	-37,4	-110,4
	Nettoskulder, MSEK	10 660,8	8 788,4	10 660,8	8 788,4	10 414,7
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	254,2	229,3	482,6	432,6	904,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-4,2	-8,0	-6,2	-11,1	28,8
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	250,0	221,3	476,4	421,5	932,8
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	20 086,8	16 772,1	20 025,3	16 624,9	18 991,2
	Driftnetto, %	5,0	5,3	4,7	5,1	4,9
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	357,4	330,2	720,1	655,8	1 349,0
	Fastighetskostnader, MSEK	-103,2	-100,9	-237,5	-223,2	-445,0
	Driftnetto, MSEK	254,2	229,3	482,6	432,6	904,0
	Överskottsgrad, %	71,1	69,4	67,0	66,0	67,0

KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 september 2018	25 oktober 2018
Bokslutskommuniké 2018	14 februari 2019
Årsredovisning 2018	mars 2019

Kontaktinformation

Sven-Olof Johansson, VD

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

Daniel Gerlach, CFO

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

www.fastpartner.se

**Fastpartner AB (publ)**

Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60
Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867
Säte: Stockholm
E-mail: info@fastpartner.se