

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2018

Q3

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 8,4% och uppgick till 1 082,2 (998,1) MSEK.
- Driftnettot ökade med 9,9% och uppgick till 739,7 (673,2) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 68,4 (67,4)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 10,4% och uppgick till 554,2 (502,1) MSEK, per stamaktie 3,06 (2,78) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 760 (725) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 21 345,9 (20 116,0) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 721,2 (505,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 284,1 (939,1) MSEK, per stamaktie 6,94 (5,03) 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	2018	2017	2017
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	kvartal 3	kvartal 2	kvartal 1	kvartal 4	kvartal 3
Hyresintäkter mm	362,1	357,4	362,7	350,9	342,3
Fastighetskostnader	-105,0	-103,2	-134,3	-120,1	-101,7
Driftnetto	257,1	254,2	228,4	230,8	240,6
Överskottsgrad %	71,0	71,1	63,0	65,8	70,3
Central administration	-8,1	-7,7	-7,4	-8,5	-6,6
Andel i intresseföretags resultat ¹	1,1	4,0	8,5	2,5	4,3
Finansiella poster	-60,8	-57,4	-57,7	-60,0	-55,7
Förvaltningsresultat	189,3	193,1	171,8	164,8	182,6
Värdeförändringar fastigheter	60,1	394,0	267,0	423,0	77,1
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	249,4	587,1	438,8	587,8	259,7

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.

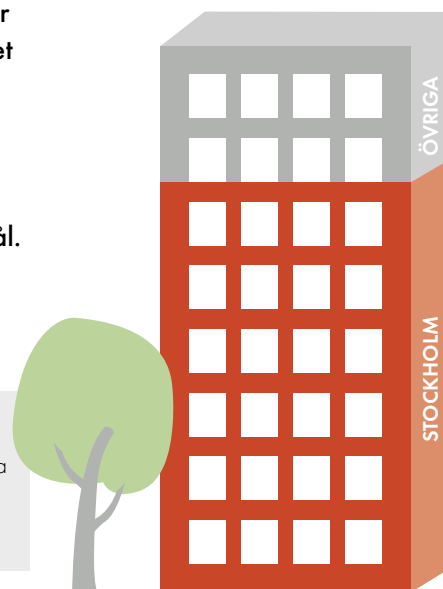
Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

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

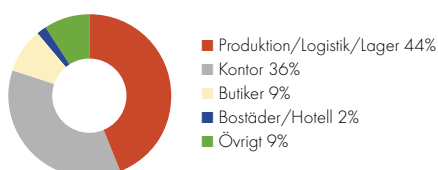
Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation kan fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet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



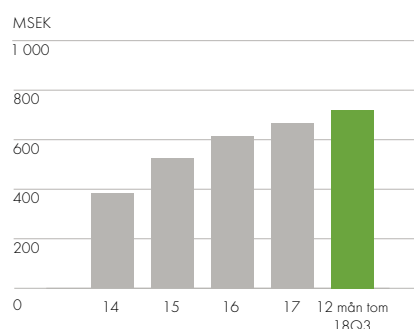
80%

Cirka 80% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet.

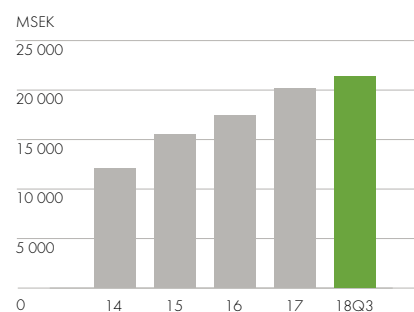
YTFÖRDELNING KONCERNEN



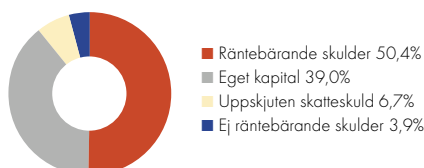
FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



KAPITALSTRUKTUR



719 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 719,0 MSEK.

21 346 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 21 345,9 MSEK per 2018-09-30.

VD:S KOMMENTAR

Period av konsolidering på vägen mot Investment Grade rating

Marknaden för kommersiella lokaler fortsätter att vara stark på bolagets samtliga marknader och nyuthyrningen ligger över bolagets budget.

En viktig del av marknadsarbetet är att behålla befintliga hyresgäster varför Fastpartner har arbetat fram en tydlig strategisk plan för att ytterligare förstärka relationerna till våra hyresgäster. Det kan inte nog betonas hur viktigt detta arbete är för att undvika störningar i samarbetet med våra hyresgäster.

Överskottsgrad

Fastpartner har under andra och tredje kvartalet lyckats uppnå en överskottsgrad om drygt 71%. Detta gör att vi för helåret kan förväntas hamna nära vårt långsiktiga mål om en överskottsgrad om minst 70%. Vi kan även konstatera att bolagets vakansgrad, justerat för projektfastigheter, uppgår till 9,4 (10,4)% och att vi börjar närma oss vårt långsiktiga mål om en vakansgrad uppgående till 8%.

Transaktionsmarknaden

Fastpartner har under året genomfört fyra mindre fastighetsförvärv. Vi har även aktivt deltagit i ett antal budgivningar, dock utan att varit den part som bjudit högst på dessa objekt. Detta trots att vi varit beredda att acceptera för oss låga yielder. Min slutsats är att yield-kompressionen fortsatt även under tredje kvartalet och nu är nere på nivåer som ligger under det avkastningskrav som våra externa värderare använt sig av vid värdering av våra motsvarande fastigheter. Vårt huvudfokus har därför varit att göra kompletteringsförvärv och utbyggnader av våra befintliga fastigheter.

Stark finansiell ställning

Fastpartner har en mycket stark finansiell ställning vilket främst manifesteras av en räntetäckningsgrad som uppgår till 4,6 ggr, en av de högsta i branschen. Till detta kan läggas den justerade soliditeten om 46,1% samt att bolagets nettobelåningsgrad uppgår till 49,4%. Detta sammantaget innebär att förutsättningarna för att nå Investment Grade rating har förbättrats ytterligare. Bolagets möjligheter att finansiera framtida förvärv är goda och vi förbereder oss för närvarande på att emittera bolagets första gröna obligation. Marknaden för obligationer är fortsatt mycket likvid, trots en

stramare hållning från ECB där QE-programmen avslutas under 2018, och till viss del som en följd av säsongsvariation på den svenska kapitalmarknaden.

Tredje kvartalet 2018

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 5,6% till 362,1 (342,3) MSEK, driftnettot ökade med 6,9% till 257,1 (240,6) MSEK och överskottsgraden steg till 71,0 (70,3)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 3,7% och uppgick till 189,3 (182,6) MSEK eller 1,05 (1,01) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2017 samt nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt.

Fastpartner driver ett 50/50-gemensamt utvecklingsbolag tillsammans med Besqab som bygger 168 bostadsrätter i Täby. Samtliga bostadsrätter har sålts och projektet har avslutats under tredje kvartalet 2018. Resultatandelar från intressebolag om 1,1 (4,3) MSEK avser detta projekt. Totalt gav projektet ett resultat för Fastpartner om 150 MSEK. Fastpartners resultatandel i intressebolaget Xenella Helling AB, som äger aktier i det amerikanska noterade bolaget CareDx, uppgår till 29,5 MSEK, varav 19,4 MSEK avser realiserad värdeförändring och 10,1 MSEK avser orealiserad värdeförändring.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 60,1 (77,1) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av att Fastpartner har färdigställt projektet att uppföra en ny skola i Gävle på fastigheten Sättra 11:4.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till 80,2 (-7,8) MSEK. Förändringen beror främst på positiv värdeförändring avseende Fastpartners direkta aktieinnehav i CareDx om 115,4 MSEK av vilket 62,0 MSEK avser realiserad värdeförändring.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 419,9 (3) MSEK. Det högre resultatet före skatt beror till största delen på högre driftnetto och högre värdeförändringar avseende Fastpartners innehav i CareDx.

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.”

189 MSEK

Förvaltningsresultatet ökade till 189,3 MSEK för kvartalet.

Resultatet jan – sept 2018

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 082,2 (998,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 84,1 MSEK, eller 8,4%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 16,7 MSEK eller 1,7%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2018 till 89,7 (88,5)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,2 (89,3)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 342,5 (324,9) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 17,6 MSEK eller 5,4%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 4,3 MSEK, eller 1,7%. 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 721,2 (505,0) 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 –25,3 (–143,4) 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 1,7 (5,3) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 1,0 (3,8) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 177,6 (169,8) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 7,8 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 150,6 (21,1) MSEK. Förändringen förklaras främst av positiv värdeförändring avseende Fastpartners värdepappersinnehav i CareDx. Realiserad värdeförändring avseende innehavet i CareDx uppgår för perioden till 68,5 (0,0) MSEK och orealiserad värdeförändring uppgår för perioden till 76,4 (15,9) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –175,3 (–129,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –92,0 (–65,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –83,3 (–64,1) 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.

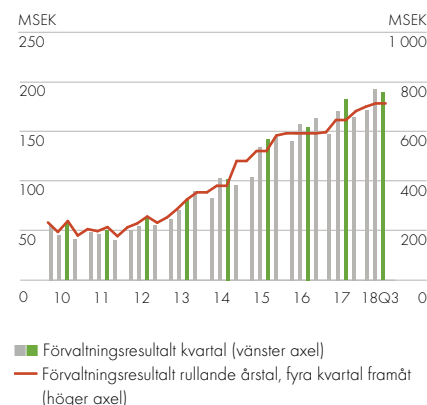
KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 387,6 (345,8) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 342,1 (286,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till –168,4 (–336,4) 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, ersättning för avyttrade fastigheter samt ersättning för avyttrade andelar i CareDx.

KVARTAL 3 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 362,1 (342,3) MSEK.
- Driftnettot ökade till 257,1 (240,6) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 71,0 (70,3)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 189,3 (182,6) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 60,1 (77,1) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till 80,2 (–7,8) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 419,9 (307,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 369,9 (237,7) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 082 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 082,2 MSEK 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 195 fastigheter, varav 50 finns i Region 1, 54 finns i Region 2, 72 finns i Region 3 och 19 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 425 073 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 370 764 kvadratmeter, Region 2 med 415 462 kvadratmeter, Region 3 med 428 401 kvadratmeter och Region 4 med 210 446 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 44,1% av produktion och logistik/lager, 35,7% av kontor, 9,6% av butiker, 1,7% av bostäder och hotell samt 8,9% 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 under 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
Reläet 8	Norrköping	9 581	27 sep
Märsta 24:4	Sigtuna	8 894	16 okt

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

1 425 073 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER FASTIGHETSKATEGORI PER 2018-09-30

	Antal fastigheter	Tomtarean tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	110	1 488,2	118,2	67,0	474,3	4,1	8,4	83,2	755,2	670,0	7 130,9
Kontorsfastigheter	39	306,7	287,3	13,1	18,1	2,4	0,9	9,7	331,5	545,6	7 359,0
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	242,0	2 950,6
Logistikfastigheter	6	373,5	21,5	-	129,4	-	-	8,3	159,2	80,1	1 037,5
Stockholm cityfastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	-	-	1,6	31,9	127,3	2 867,9
Summa	195	2 346,2	508,5	136,3	628,5	8,2	16,3	127,3	1 425,1	1 665,0	21 345,9

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2018-09-30

	Antal fastigheter	Tomtarean tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	138	1 109,5	423,8	109,5	289,0	8,2	16,0	40,2	886,7	1 293,7	17 649,5
Gävle	14	351,5	20,8	1,0	85,6	-	-	45,5	152,9	129,9	1 419,8
Storgöteborg	15	317,0	26,3	11,8	99,0	-	-	10,1	147,2	81,6	931,9
Norrköping	14	267,8	14,8	6,1	63,6	-	0,3	18,8	103,6	82,0	798,8
Övriga orter	14	300,4	22,8	7,9	91,3	-	-	12,7	134,7	77,8	545,9
Summa	195	2 346,2	508,5	136,3	628,5	8,2	16,3	127,3	1 425,1	1 665,0	21 345,9

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 värderingsinstitutet Cushman & Wakefield och Newsec, förutom de nyligen förvärvade fastigheterna Valbo-Backa 6:13 och Reläet 8. 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 1,2% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelseerna består av gjorda värdehöjande investeringar, uthyrningar samt justerade avkastningskrav. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2018 till 21 345,9 (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 6,4 (6,6)%.

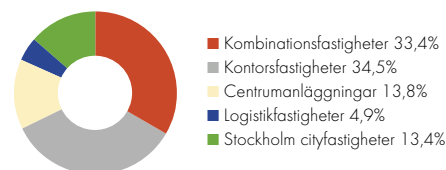
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 721,2 (505,0) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

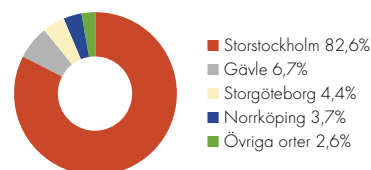
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	20 116,0
+ Förvärv av nya fastigheter	190,3
+ Investeringar	436,3
– Försäljningar	–118,0
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	721,3
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	21 345,9

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, en anpassning av fastigheten Ekplantan 2 åt Fortifikationsverket och Arméns musikkår i Sollentuna samt uppförande av 200 lägenheter i Märsta Centrum.

Fastpartner har under 2018 ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under första halvåret 2018 har Fastpartner investerat 436,3 (460,6) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2018-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 699,3 (440,0) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 740 (511) MSEK.

Byggrätter

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

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

Per 30 september 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 september 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 detaljplanarbete.”



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 SEPTEMBER 2018

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Hammarby-Smedby 1:458	Hotell, gemensamma ytor, mm	3 800	60	25	Q4 18
Aga 2, Diviatorn 1	Äldreboende, parkeringshus, mm	12 200	179	68	Q1 19
Skebo 2	Grossistbutik, LMV	7 200	27	19	Q1 19
Hilton 5	Lokalanpassning, flera hyresgäster	4 200	30	14	Q1 19
Ekplantan 2	Lokalanpassning, Fortifikationsverket	4 400	29	26	Q2 19
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Hotell, mm	2 400	22	17	Q3 19
Märsta 1:203 (lm-förrättning inledd)	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	419	377	Q2 21

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	2019-2021	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 8 592,5 (7 606,9) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 284,1 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 11 090,5 (11 193,5) MSEK. Räntebärande nettoskulder uppgick till 10 551,4 (10 414,7) MSEK, motsvarande 49,4 (51,8)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2018. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 040,5 (7 253,5) MSEK motsvarande 33,0 (36,1)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2018. Återstående bruttoskuld motsvarande 19,0 (19,6)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 2 150,0 (2 050,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 900,0 (1 890,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 2018 1,9 (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 11 090,5 (11 193,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 964,5 (4 130,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 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 räntebindingstider. Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2018.

LÅNESTRUKTUR PER 2018-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
1 377,4 ¹	1 377,4	0,0	2018
3 916,7 ²	3 916,7	0,0	2019
2 533,5 ³	2 533,5	0,0	2020
1 536,2 ⁴	1 536,2	0,0	2021
637,3	637,3	0,0	2028
1 089,4	1 089,4	0,0	2034
Totalt	11 090,5	0,0	

¹ Varav 1 290,0 avser företagscertifikat.

² Varav 950,0 avser obligationslån och 610,0 avser företagscertifikat.

³ Varav 600,0 avser obligationslån.

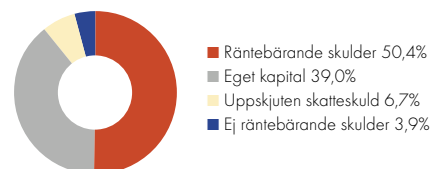
⁴ Varav 600,0 avser obligationslån.

Kreditbetyg från Moody's och emission

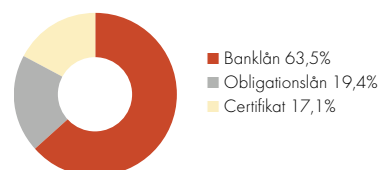
Fastpartner erhöll kreditbetyget Ba2 med "Positiv Outlook" från ratinginstitutet Moody's. I anslutning till detta emitterade Fastpartner ett icke säkerställt obligationslån uppgående till 600 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i september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

Riksbanken närmar sig inflationsmålet om 2% vilket gör att sannolikheten ökat 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 räntebindingstider.

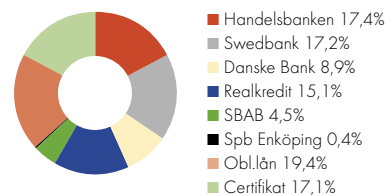
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2018

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swaps 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

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 swapar 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 39,0 (36,3)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 46,1 (43,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 219,6 (275,6) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2017.

Om vi försöker överblicka den internationella kreditmarknaden kan vi konstatera att FED under 2017 och fram till idag har genomfört sju räntehöjningar om 25 punkter för att nu ligga i intervallet 200 - 225 punkter och med en räntebana där det förväntas ytterligare en höjning i december. Detta har skett utan att de långa räntorna påverkats i någon större omfattning då ränteskillnaden mellan en 2-årig och en 10-årig Government Bond inte är större än 30 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 september 2018 69 (63) anställda, varav 52 (45) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter har under perioden minskat med 98,7 MSEK till följd av att Fastpartner har löst säkerställda banklån.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Fastpartner har under oktober månad tillträtt fastigheten Märsta 24:4.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 349,5 (314,7) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 347,9 (137,1) MSEK.

Per den 30 september 2018 uppgick likvida medel till 17,1 (73,7) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

39,0%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 39,0%.



Aktien

Stamaktien

Fastpartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 september 2018 äger 72,0%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 30 SEPT 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.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2018-09-30

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 217 915	72,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning	9 249 728	5,1
Nordea Investment Funds	7 973 650	4,4
Swedbank Robour Fonder	5 177 160	2,9
Familjen Kamprads Stiftelse	2 887 500	1,6
Övriga	25 394 047	14,0
Antal utestående stamaktier	180 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna stamaktier	181 233 636	

¹⁾ Varav 180 000 (180 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.



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 Q3 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.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019. IFRS 16 innebär främst förändringar för leasetagaren. I stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leasingskulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Som hyresvärd och leasgivare bedöms förändringen inte påverka Fastpartners redovisning. Standarden omfattar även redovisning av tomträttsavtal. Fastpartners analys av övergången till IFRS 16 är pågående men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

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 25 oktober 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 25 oktober 2018 kl 07:30.

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

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fastpartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2018. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements (ISRE) 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2018

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/7 – 30/9	2017 1/7 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	362,1	342,3	1 082,2	998,1	1 349,0
Övriga intäkter	-	-	-	-	32,0
Summa intäkter	362,1	342,3	1 082,2	998,1	1 381,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-51,4	-46,1	-181,3	-167,4	-228,2
Reparation och underhåll	-14,7	-17,3	-42,2	-44,7	-64,6
Fastighetsskatt	-18,2	-17,6	-55,0	-49,5	-66,6
Tomträttsavgifter/arrenden	-8,7	-8,4	-25,7	-25,4	-33,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-12,0	-12,3	-38,3	-37,9	-51,7
Driftnetto	257,1	240,6	739,7	673,2	936,0
Central administration	-8,1	-6,6	-23,2	-20,6	-29,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	60,1	77,1	721,2	505,0	934,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-0,1	40,4	33,6
Andel i intresseföretags resultat	30,6	4,3	47,1	14,0	16,5
Resultat före finansiella poster	339,7	315,4	1 484,7	1 212,0	1 891,8
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	0,3	1,8	1,7	5,3	6,6
Finansiella kostnader	-61,1	-57,5	-177,6	-169,8	-231,1
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	141,0	47,9	150,6	21,1	60,5
Resultat före skatt	419,9	307,6	1 459,4	1 068,6	1 727,8
Skatt	-50,0	-69,9	-175,3	-129,5	-276,8
Periodens resultat	369,9	237,7	1 284,1	939,1	1 451,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	369,9	237,7	1 284,1	939,1	1 451,0
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	369,9	237,7	1 284,1	939,1	1 451,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	369,9	237,7	1 284,1	939,1	1 451,0
Resultat/stamaktie kr	1,99	1,26	6,94	5,03	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	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21 304,2	18 317,3	20 046,8
Fastigheter under uppförande	41,7	30,6	69,2
Maskiner och inventarier	1,2	1,4	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar	21 347,1	18 349,3	20 117,3
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	67,3	52,5	98,0
Andelar i intresseföretag	54,5	57,4	49,9
Andra långfristiga fordringar	8,4	57,7	41,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	130,2	167,6	189,3
Summa anläggningstillgångar	21 477,3	18 516,9	20 306,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	467,3	433,7	461,1
Likvida medel	59,6	491,9	215,6
Summa omsättningstillgångar	526,9	925,6	676,7
SUMMA TILLGÅNGAR	22 004,2	19 442,5	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	6 735,3	5 237,8	5 749,7
Summa eget kapital	8 592,5	7 095,0	7 606,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 477,8	1 273,2	1 394,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 126,0	6 579,9	7 062,6
Övriga långfristiga skulder	25,8	116,7	23,7
Summa långfristiga skulder	7 629,6	7 969,8	8 480,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4 964,5	3 812,0	4 130,9
Övriga kortfristiga skulder	466,9	239,9	500,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	350,7	325,8	264,5
Summa kortfristiga skulder	5 782,1	4 377,7	4 895,7
Summa skulder	13 411,7	12 347,5	13 376,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 004,2	19 442,5	20 983,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/7 – 30/9	2017 1/7 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	419,9	307,6	1 459,4	1 068,6	1 727,8
Justeringsposter	-214,0	-122,9	-918,9	-578,0	-1 047,8
Betald/erhållen skatt	-39,8	-47,0	-152,2	-144,8	-104,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166,1	137,7	387,6	345,8	575,1
Förändringar i rörelsekapital	40,1	-44,0	-45,5	-59,1	51,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206,2	93,7	342,1	286,7	626,6
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-234,1	-746,6	-634,6	-950,8	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	0,6	-0,3	134,6	179,3	299,7
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	147,3	-	274,2	21,6	47,9
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-13,9	-	-23,0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-100,1	-746,9	-248,8	-749,9	-2 064,8
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	10,2	390,0	668,6	390,0	1 294,1
Lösen och amortering av lån	-121,9	-37,6	-771,6	-114,1	-216,7
Utdelning	-9,5	-9,5	-158,7	-149,1	-279,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-121,2	342,9	-261,7	126,8	798,3
Periodens kassaflöde	-15,1	-310,3	-168,4	-336,4	-639,9
Likvida medel vid periodens ingång	74,4	780,4	215,6	805,5	805,5
Förvärvade likvida medel	0,3	21,8	12,4	22,8	50,0
Likvida medel vid periodens slut	59,6	491,9	59,6	491,9	215,6

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2018 1/7 – 30/9	2017 1/7 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 31/12
Vid periodens början	8 222,6	6 857,3	7 606,9	6 435,0	6 435,0
Utdelning ¹	-	-	-298,5	-279,1	-279,1
Periodens totalresultat	369,9	237,7	1 284,1	939,1	1 451,0
Vid periodens slut	8 592,5	7 095,0	8 592,5	7 095,0	7 606,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 592,5	7 095,0	8 592,5	7 095,0	7 606,9

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör –38,0 MSEK. 139,7 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-09-30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsdagen rörande stamaktien är den 8 november 2018.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2018 1/7 – 30/9	2017 1/7 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	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}	47,5	39,2	47,5	39,2	42,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ^{2,3}	56,1	46,7	56,1	46,7	50,2
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	17,6	13,6	21,1	18,5	20,7
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	8,8	7,6	10,2	8,7	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,6	4,2	4,3	4,0	4,0
Soliditet, % ²	39,0	36,5	39,0	36,5	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	46,1	43,4	46,1	43,4	43,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018 1/7 – 30/9	2017 1/7 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,8	5,3	4,8	5,1	4,9
Överskottsgrad, % ²	71,0	70,3	68,4	67,4	67,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,7	88,6	89,7	88,5	88,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	90,1	89,2	90,2	89,3	89,3
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 166,3	1 131,2	1 161,8	1 102,8	1 091,3
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	294,7	288,9	320,4	307,6	309,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	751,4	713,3	721,7	668,3	657,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

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

Fastighetsbeståndet per 2018-09-30

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	370,8	412,5	1 483,6	129,3	464,9	283,3	9 333,2	4,1	457,3
Region 2	54	415,5	285,2	915,3	86,6	277,8	198,6	5 172,3	5,5	321,7
Region 3	72	428,4	298,7	929,6	99,1	308,3	199,6	5 317,1	5,1	349,1
Region 4	19	210,4	85,8	543,4	27,5	174,4	58,3	1 523,3	5,5	113,6
Summa	195	1 425,1	1 082,2	1 012,5	342,5	320,4	739,7	21 345,9	4,8	1 241,7

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

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

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.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/7 – 30/9	2017 1/7 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	118,1	108,0	349,5	314,7	424,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-13,4	-10,2	-45,3	-40,9	-55,3
Reparation och underhåll	-5,4	-3,2	-16,1	-15,1	-24,1
Fastighetsskatt	-5,9	-5,7	-17,8	-15,5	-20,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,3	-2,6	-7,5	-7,7	-10,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,0	-8,0	-24,7	-23,9	-32,2
Drifnetto	83,1	78,3	238,1	211,6	282,4
Central administration	-5,7	-5,8	-17,9	-17,4	-23,4
Andel i intresseföretags resultat	29,8	1,5	69,6	21,5	22,4
Resultat före finansiella poster	107,2	74,0	289,8	215,7	281,4
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	0,1	-0,3	23,8	18,8	18,8
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	455,2
Övriga finansiella poster	98,4	7,1	34,3	-97,4	-94,7
Resultat efter finansiella poster	205,7	80,8	347,9	137,1	660,7
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-178,1
Resultat före skatt	205,7	80,8	347,9	137,1	482,6
Skatt	-19,0	-20,6	-46,3	-24,9	-15,3
Periodens resultat	186,7	60,2	301,6	112,2	467,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	186,7	60,2	301,6	112,2	467,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2018-09-30	2017-09-30	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	4 751,4	4 298,2	4 744,0
Fordringar hos koncernföretag	8 912,2	5 910,9	8 456,7
Långfristiga värdepappersinnehav	67,3	52,5	98,0
Andelar i intresseföretag	54,6	36,7	27,6
Andra långfristiga fordringar	20,2	71,5	54,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	13 805,7	10 369,8	13 381,1
Summa anläggningstillgångar	13 806,4	10 370,6	13 381,9
Kortfristiga fordringar	4,2	9,0	17,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42,8	39,1	38,5
Likvida medel	17,1	420,4	73,7
Summa omsättningstillgångar	64,1	468,5	129,5
SUMMA TILLGÅNGAR	13 870,5	10 839,1	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	942,4	584,2	939,3
Summa eget kapital	2 891,3	2 533,1	2 888,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 747,4	4 784,8	5 700,2
Skulder till koncernföretag	1 589,8	1 840,9	1 227,7
Övriga långfristiga skulder	25,0	108,2	18,9
Summa långfristiga skulder	6 362,2	6 733,9	6 946,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 082,9	1 245,1	3 231,7
Övriga kortfristiga skulder	317,1	139,1	327,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	217,0	187,9	117,3
Summa kortfristiga skulder	4 617,0	1 572,1	3 676,4
Summa skulder	10 979,2	8 306,0	10 623,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	13 870,5	10 839,1	13 511,4

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2018 1/7 – 30/9	2017 1/7 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 704,6	2 472,9	2 888,2	2 700,0	2 700,0
Utdelning ¹	-	-	-298,5	-279,1	-279,1
Periodens totalresultat	186,7	60,2	301,6	112,2	467,3
Vid periodens slut	2 891,3	2 533,1	2 891,3	2 533,1	2 888,2

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 139,7 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-09-30. 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	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30
Hyresintäkter	412,5	362,3	285,2	280,6	298,7	278,3	85,8	76,9	1 082,2	998,1			1 082,2	998,1
Fastighetskostnader	-129,3	-118,6	-86,6	-82,7	-99,1	-95,5	-27,5	-28,1	-342,5	-324,9			-342,5	-324,9
Driftnetto	283,2	243,7	198,6	197,9	199,6	182,8	85,3	48,8	739,7	673,2			739,7	673,2
Värdoförändringar														
Orealiserade värdoförändringar fastigheter	303,3	351,6	220,4	38,9	92,1	110,8	105,4	3,8	721,2	505,0			721,2	505,0
Realiserade värdoförändringar fastigheter	0,3	2,6			-1,8	37,8	1,4		-0,1	40,4			-0,1	40,4
Värdoförändringar finansiella instrument									5,7	17,6	144,9	3,5	150,6	21,1
Bruttoresultat	586,8	597,9	419,0	236,8	289,9	331,4	165,1	52,6	1 466,5	1 236,2	144,9	3,5	1 611,4	1 239,7
Ofördelade poster														
Central administration											-23,2	-20,6	-23,2	-20,6
Andel i intresseföretags resultat									13,6	14,0	33,5		47,1	14,0
Finansiella intäkter									1,7	5,3			1,7	5,3
Finansiella kostnader									-177,6	-169,8			-177,6	-169,8
Resultat före skatt													1 459,4	1 068,6
Skatt											-175,3	-129,5	-175,3	-129,5
Periodens totalresultat									1 304,2	1 085,7	-20,1	-146,6	1 284,1	939,1
Förvaltningsfastigheter	9 333,2	7 724,8	5 172,3	4 641,2	5 317,1	4 638,2	1 523,3	1 343,7	21 345,9	18 347,9			21 345,9	18 347,9
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													130,2	167,6
Maskiner och inventarier													1,2	1,4
Omsättningstillgångar													467,3	433,7
Likvida medel													59,6	491,9
Summa tillgångar	9 333,2	7 724,8	5 172,3	4 641,2	5 317,1	4 638,2	1 523,3	1 343,7	21 345,9	18 347,9			22 004,2	19 442,5
Ofördelade poster														
Eget kapital													8 592,5	7 095,0
Långfristiga skulder													6 151,8	6 696,6
Uppskjuten skatteskuld													1 477,8	1 273,2
Kortfristiga skulder													5 782,1	4 377,7
Summa eget kapital och skulder													22 004,2	19 442,5
Periodens förvärv och investeringar	79,8	647,6	259,9	95,2	143,0	101,8	143,9	92,8	626,6	937,4			626,6	937,4
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 driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt realiserade värdoförändringar 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 finansnetto 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/Alingsås och Ulricehamn.

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

NOT 2 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

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

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv 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 långivare. 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 2018-09-30.

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 2018-09-30 (2017-09-30)

	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	-107,1	(4,0)	-107,1	(4,0)				
Orealiserad värdeförändring	76,4	(15,9)	76,4	(15,9)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	67,3	(52,5)	67,3	(52,5)	-	(-)	-	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2018-09-30 (2017-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	(-93,1)			-81,7	(-93,1)		
Orealiserad värdeförändring	5,8	(17,6)			5,8	(17,6)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-75,9	(-75,5)	-	(-)	-75,9	(-75,5)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2018-09-30 (2017-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			67,3	52,5			67,3	(52,5)	67,3	(52,5)
Andra långfristiga fordringar					8,4	(57,7)	8,4	(57,7)	8,4	(57,7)
Kundfordringar					5,3	(9,4)	5,3	(9,4)	5,3	(9,4)
Övriga kortfristiga fordringar					364,2	(369,9)	364,2	(369,9)	364,2	(369,9)
Likvida medel					59,6	(491,9)	59,6	(491,9)	59,6	(491,9)
Upplupna intäkter					0,3	(2,3)	0,3	(2,3)	0,3	(2,3)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	67,3	(52,5)	437,8	(931,2)	505,1	(983,7)	505,1	(983,7)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					11 090,5	(10 391,9)	11 090,5	(10 391,9)	11 090,5	(10 391,9)
Övriga långfristiga skulder					25,8	(116,7)	25,8	(116,7)	25,8	(116,7)
Leverantörsskulder					102,4	(58,6)	102,4	(58,6)	102,4	(58,6)
Övriga kortfristiga skulder			75,9 ¹	(75,5) ¹	82,7	(34,5)	158,6	(110,0)	158,6	(110,0)
Upplupna kostnader					192,2	(174,2)	192,2	(174,2)	192,2	(174,2)
Summa finansiella skulder	-	(-)	75,9	(75,5)	11 493,6	(10 775,9)	11 569,5	(10 851,4)	11 569,5	(10 851,4)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2018 1/7 – 30/9	2017 1/7 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 30/9	2017 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	338,3	319,7	1 011,6	928,3	1 255,1
Serviceintäkter	23,8	22,6	70,6	69,8	93,9
Övriga intäkter	-	-	-	-	32,0
	362,1	342,3	1 082,2	998,1	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 1/7–30/9	2017 1/7–30/9	2018 1/1–30/9	2017 1/1–30/9	2017 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	189,3	182,6	554,2	502,1	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.	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-1,1	-4,3	-13,6	-14,0	-16,5
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-11,0	-9,2	-14,6	-2,0	4,0
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	10,5	2,1	36,1	27,7	70,6
	Justerings för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	2,3	-	7,9	-	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	190,0	171,2	570,0	513,8	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	8 592,5	7 095,0	8 592,5	7 095,0	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	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	47,5	39,2	47,5	39,2	42,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	8 592,5	7 095,0	8 592,5	7 095,0	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	1 477,8	1 273,2	1 477,8	1 273,2	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	75,9	75,5	75,9	75,5	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	56,1	46,7	56,1	46,7	50,2
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	369,9	237,7	1 284,1	939,1	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	1 479,6	950,8	1 712,1	1 252,1	1 451,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	8 407,6	6 976,2	8 099,7	6 765,0	7 021,0
	Avkastning på eget kapital, %	17,6	13,6	21,1	18,5	20,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	419,9	307,6	1 459,4	1 068,6	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	61,1	57,5	177,6	169,8	231,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 924,0	1 460,4	2 182,7	1 651,2	1 958,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	21 860,2	19 170,6	21 493,8	18 949,4	19 719,8
	Avkastning på totalt kapital, %	8,8	7,6	10,2	8,7	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	419,9	307,6	1 459,4	1 068,6	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	-201,1	-125,0	-871,8	-566,5	-1 028,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	61,1	57,5	177,6	169,8	231,1
	Justerat resultat före skatt, MSEK	279,9	240,1	765,2	671,9	930,0
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,6	4,2	4,3	4,0	4,0
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	8 592,5	7 095,0	8 592,5	7 095,0	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	22 004,2	19 442,5	22 004,2	19 442,5	20 983,3
	Soliditet, %	39,0	36,5	39,0	36,5	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	8 592,5	7 095,0	8 592,5	7 095,0	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	1 477,8	1 273,2	1 477,8	1 273,3	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	75,9	75,5	75,9	75,5	81,7
	Justerat eget kapital, MSEK	10 146,2	8 443,8	10 146,2	8 443,8	9 083,0
	Balansomslutning, MSEK	22 004,2	19 442,5	22 004,2	19 442,5	20 983,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	46,1	43,4	46,1	43,4	43,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	11 090,5	10 391,9	11 090,5	10 391,9	11 193,5
	Räntebärande tillgångar	-397,8	-441,1	-397,8	-441,1	-452,8
	Likvida medel	-59,6	-491,9	-59,6	-491,9	-215,6
	Börsnoterade aktier	-81,7	-64,9	-81,7	-64,9	-110,4
	Nettoskulder, MSEK	10 551,4	9 394,0	10 551,4	9 394,0	10 414,7
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	257,1	240,6	739,7	673,2	904,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-8,2	-10,1	-15,2	-8,6	28,8
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	248,9	230,5	724,5	664,6	932,8
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	20 556,7	17 529,8	20 168,1	17 301,8	18 991,2
	Driftnetto, %	4,8	5,3	4,8	5,1	4,9
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	362,1	342,3	1 082,2	998,1	1 349,0
	Fastighetskostnader, MSEK	-105,0	-101,7	-342,5	-324,9	-445,0
	Driftnetto, MSEK	257,1	240,6	739,7	673,2	904,0
	Överskottsgrad, %	71,0	70,3	68,4	67,4	67,0

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2018	14 februari 2019
Årsredovisning 2018	mars 2019
Delårsrapport per 31 mars 2019	25 april 2019
Årsstämma 2019	25 april 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