

Bokslutskommuniké 2018

Q4

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 7,5% och uppgick till 1 450,6 (1 349,0) MSEK.
- Driftnettot ökade med 8,6% och uppgick till 981,9 (904,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 67,7 (67,0)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 9,2% och uppgick till 728,1 (666,9) MSEK, per stamaktie 4,02 (3,69) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 840 (725) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 22 330,0 (20 116,0) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 198,6 (934,8) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 805,9 (1 451,0) MSEK, per stamaktie 9,77 (7,81) kr.
- Den 6 december förvärvade Fastpartner fastigheten Brahelund 2 i Solna för en köpeskilling om 1 953,5 MSEK. Fastighetens årliga hyresintäkter uppgår till cirka 123 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten den 1 februari 2019.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2020 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK. Som Fastpartner tidigare informerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital. Detta innebär att avkastning är överordnad expansion.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,60 (1,44) kr per stamaktie och en utdelning om 6,68 (6,68) kr per preferensaktie.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2018 kvartal 4	2018 kvartal 3	2018 kvartal 2	2018 kvartal 1	2017 kvartal 4
Hyresintäkter mm	368,4	362,1	357,4	362,7	350,9
Fastighetskostnader	-126,2	-105,0	-103,2	-134,3	-120,1
Driftnetto	242,2	257,1	254,2	228,4	230,8
Överskottsgrad %	65,7	71,0	71,1	63,0	65,8
Central administration	-9,2	-8,1	-7,7	-7,4	-8,5
Andel i intresseföretags resultat ¹	-	1,1	4,0	8,5	2,5
Finansiella poster	-59,1	-60,8	-57,4	-57,7	-60,0
Förvaltningsresultat	173,9	189,3	193,1	171,8	164,8
Värdeförändringar fastigheter	478,2	60,1	394,0	267,0	423,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	652,1	249,4	587,1	438,8	587,8

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.

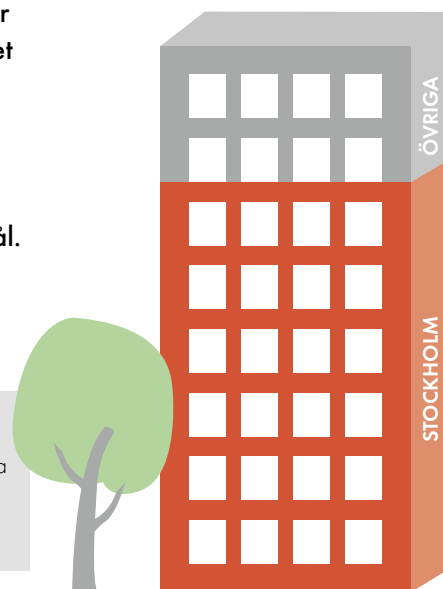
Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

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

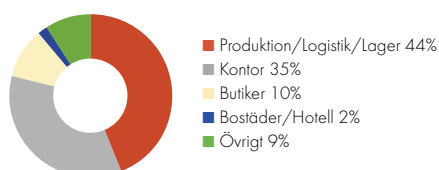
Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation kan fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet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



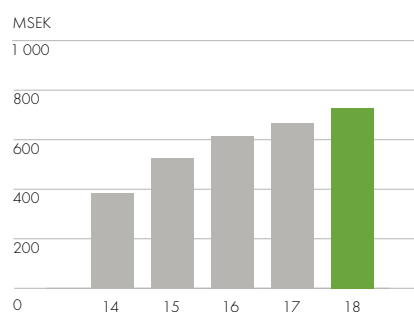
80%

Cirka 80% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet.

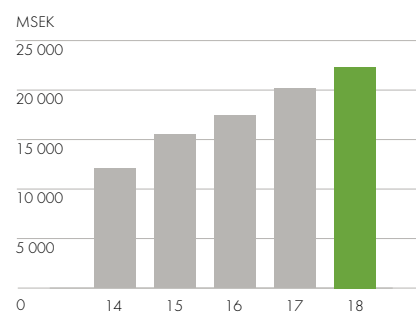
YTFÖRDELNING KONCERNEN



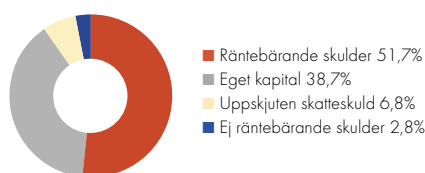
FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



KAPITALSTRUKTUR



728 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 728,1 MSEK.

22 330 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 22 330,0 MSEK per 2018-12-31.

VD:S KOMMENTAR

Arbetet med en successiv förädling av fastighetsbeståndet fortsätter

Vi ser en fortsatt god efterfrågan på de kommersiella ytor som Fastpartner kan erbjuda. Framförallt gäller detta för Stockholmsmarknaden där efterfrågan är betydligt större än befintligt utbud.

Vi förbereder oss dock för en något lugnare utveckling under 2019 främst beroende på faktorer i vår omvärld. Den internationella konjunkturen har under inledningen av 2019 mattats betydligt. Orsakerna till detta är framförallt ökad protektionism och handelshinder, vilket i hög grad drabbar Kina men i viss utsträckning även USA. I USA ser man dessutom en inhemsk inbromsning som en följd av centralbankens agerande med kraftigt höjda räntor på bil- och bostadskrediter, vilket för en låntagare med normal kreditvärdighet ligger i intervallet 6 – 8% vilket givetvis påverkar efterfrågan negativt.

Går vi sedan över till Europa så ser vi där en avmattning som beror på en allmänt svag utveckling i ledande länder som Tyskland, Frankrike och i Sydeuropa där flera av dessa länder dessutom har mycket svaga statsfinanser. Att vi står för en betydligt svagare konjunktur under andra halvan av år 2019 torde vara tämligen givet. Den svaga konjunkturutvecklingen innebär dock att utrymmet för räntehöjningar är ytterst begränsat, vilket självklart har stor betydelse för den kapitalintensiva fastighetsbranschen. Att ECB återgår till en mer stimulerande politik under slutet av året kan inte helt uteslutas mot bakgrund av den totala problematiken inom EMU-området.

Stärkt finansiell ställning

Mot bakgrund av konjunkturförväntningarna fortsätter Fastpartner arbetet med att stärka balansräkningen och likviditeten för att därigenom ha hög beredskap inför kommande affärsmöjligheter. Samtidigt som arbetet med att succesivt höja bolagets kreditrating löper på enligt plan, har styrelsen fattat beslut om en justering av bolagets finanspolicy avseende nettobelåningsgraden. Beslutet innebär att nettobelåningsgraden numera över tid ska understiga 50% mot tidigare 60%.

Servicegrad

Fastpartner arbetar vidare med att ständigt förbättra vårt kunderbjudande genom att ge våra hyresgäster högsta möjliga service och stöd i varje enskild situation.

En del av detta arbete innebär även att förbättra hållbarhetsarbetet både vad gäller miljö och socialt ansvar.

Fjärde kvartalet 2018

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 5,0% till 368,4 (350,9) MSEK, driftnettot ökade med 4,9% till 242,2 (230,8) MSEK och överskottsgraden uppgick till 65,7 (65,8)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 5,5% och uppgick till 173,9 (164,8) MSEK eller 0,96 (0,91) kr/stamaktie.

Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2017 och 2018 samt nytecknade och omförhandlade hyreskontrakt.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 477,4 (429,8) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgäst Anpassningsprojekt.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -65,3 (-20,6) MSEK. Förändringen beror främst på negativ värdeförändring avseende derivat samt lägre positiv värdeförändring avseende Fastpartners direkta aktieinnehav i CareDx. Under fjärde kvartalet har Fastpartner avyttrat samtliga andelar i CareDx.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 651,4 (659,2) MSEK.

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 450,6 (1 349,0) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 101,6 MSEK, eller 7,5%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017 och 2018. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 21,7 MSEK eller 1,6%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2018 till 89,7 (88,6)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,4 (89,3)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 468,7 (445,0) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 23,7 MSEK eller 5,3%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 6,8 MSEK, eller 1,7%. Ökningen förklaras av en inledningsvis kall och snörök period med ökade kostnader för såväl uppvärmning och snöröjning som följd. En ytterligare förklaring är ett högre elpris år 2018 jämfört med 2017 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftskostnader som följd.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 198,6 (934,8) 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 -90,6 (-164,0) 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 3,7 (6,6) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 2,6 (4,9) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 238,7 (231,1) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 7,6 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2017 och 2018.

Koncernens värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till 144,4 (60,5) MSEK. Förändringen förklaras främst av realiserad värdeförändring avseende Fastpartners värdepappersinnehav i CareDx om 157,0 (61,4) MSEK. Under fjärde kvartalet har Fastpartner avyttrat hela sitt innehav i CareDx.

Skatt

Årets skatt uppgick till -304,9 (-276,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -110,4 (-91,5) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -194,5 (-185,3) MSEK. Till följd av ett riksdagsbeslut under juni månad 2018 om ändrade skattesatser har Fastpartner i kvartal 2 sänkt skattesatsen från 22% till 20,6% vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter.

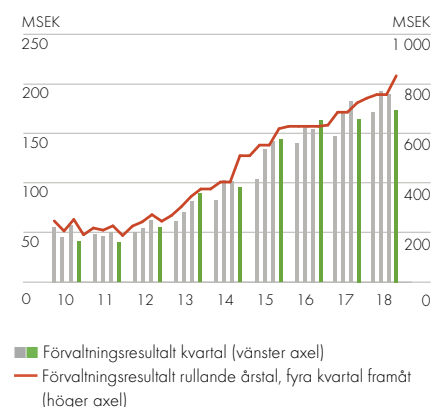
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 592,1 (575,1) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 441,8 (626,6) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 441,1 (-639,9) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna lån samt ersättning för avyttrade andelar i CareDx.

KVARTAL 4 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 368,4 (350,9) MSEK.
- Driftnettot ökade till 242,2 (230,8) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 65,7 (65,8)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 173,9 (164,8) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 477,4 (429,8) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -65,3 (-20,6) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 651,4 (659,2) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 521,8 (511,9) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 451 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 450,6 MSEK för året.

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 199 fastigheter, varav 52 finns i Region 1, 56 finns i Region 2, 72 finns i Region 3 och 19 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 443 499 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 378 528 kvadratmeter, Region 2 med 417 601 kvadratmeter, Region 3 med 436 924 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 44,4% av produktion och logistik/lager, 35,0% av kontor, 9,6% av butiker, 1,9% av bostäder och hotell samt 9,1% 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 första halvåret 2019. Utöver realisationsvinsten kommer Fastpartner att redovisa en betydande tillkommande vinst i takt med att bostadsprojektet resultatavräknas. Per den 31 januari 2019 avtalade Fastpartner, via sitt samägda bolag med Slättö, om försäljning av bostäder till en fond förvaltd av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK.

FÖRVÄR V 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
Humlet 2 och 3	Täby	2 139	7 dec
Flyggodset 1 och 2	Malmö	7 764	17 dec

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
Steninge 8:313	Sigtuna	472	30 nov

1 443 499kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2018 1/10-31/12	2017 1/10-31/12	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12
Driftnetto, % ¹	4,5	4,8	4,7	4,9
Överskottsgrad, %	65,7	65,8	67,7	67,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	89,1	89,7	88,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	90,3	89,7	90,4	89,3
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 164,7	1 125,3	1 151,4	1 091,3
Fastighetskostnad, kr/kvm ¹				
inkl. fastighetsadm och marknadsföring	349,7	334,1	324,7	309,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	696,2	668,5	708,1	657,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

KONTRAKTSPORTFÖLJ,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Kontraktsvärde MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, tkvm
Region 1	2 426,6	4,4	378,3
Region 2	1 786,9	4,8	409,5
Region 3	1 926,8	4,8	428,9
Region 4	836,3	6,7	210,4
Totalt	6 976,6	4,8	1 427,1

Kontraktsporföljen för bostäder och p-platser uppgår till 65,4 (65,8) MSEK.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2019	122,7	541	8,5
2020	327,8	531	22,7
2021	201,7	369	14,0
2022	184,2	252	12,7
2023>	607,6	187	42,1
Totalt	1 444,0	1 880	100,0

ÖVERSIKT PER FASTIGHETSKATEGORI PER 2018-12-31

	Antal fastigheter	Tomtareal tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	113	1 507,5	118,8	69,1	478,2	4,1	8,5	86,0	764,7	685,1	7 490,0
Kontorsfastigheter	39	306,7	283,0	13,1	18,1	6,2	0,9	10,3	331,5	537,4	7 634,9
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,2	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	250,2	3 066,2
Logistikfastigheter	7	405,2	21,5	-	138,3	-	-	8,3	168,1	89,8	1 141,2
Stockholm cityfastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	-	-	1,6	31,9	125,4	2 997,7
Summa	199	2 397,2	504,7	138,4	641,4	12,0	16,3	130,8	1 443,5	1 687,9	22 330,0

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2018-12-31

	Antal fastigheter	Tomtareal tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	140	1 144,7	419,4	111,6	297,5	12,0	16,0	40,8	897,3	1 308,4	18 475,1
Gävle	14	351,5	20,9	1,0	85,6	-	-	45,5	153,0	131,0	1 428,8
Storgöteborg	15	317,0	26,3	11,8	99,0	-	-	10,1	147,2	82,3	948,7
Norrköping	14	267,8	14,7	6,1	63,6	-	0,3	18,8	103,6	76,1	821,4
Övriga orter	16	316,3	23,3	7,9	95,7	-	-	15,5	142,4	90,1	656,0
Summa	199	2 397,2	504,7	138,4	641,4	12,0	16,3	130,8	1 443,5	1 687,9	22 330,0

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 värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec, förutom de nyligen förvärvade fastigheterna Humlet 2, Humlet 3, Flyggodset 1 och Flyggodset 2. 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 sex fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,4% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består av gjorda värdehöjande investeringar, uthyrningar samt justerade avkastningskrav. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2018 till 22 330,0 (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)%.

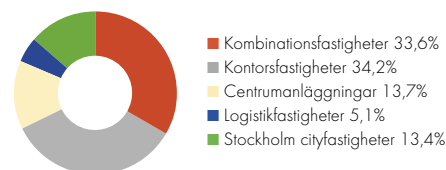
Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 198,6 (934,8) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

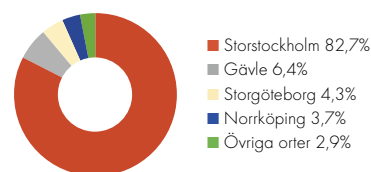
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	20 116,0
+ Förvärv av nya fastigheter	434,7
+ Investeringar	702,2
- Försäljningar	-121,5
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	1 198,6
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	22 330,0

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 ombyggnad till äldreboende åt Aleris på Lidingö, en grossistbutik åt LMV och en padelhall åt Padelverket i Lunda, en anpassning av fastigheten Ekplantan 2 åt Fortifikationsverket och Arméns musikkår i Sollentuna, uppförande av en ny XL Bygg-butik i Mölndal samt uppförande av 200 lägenheter i Märsta Centrum.

Fastpartner har under 2018 ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under 2018 har Fastpartner investerat 702,2 (460,6) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2018-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 539,5 (440,0) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 625 (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 31 december 2018 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 405 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 178 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 227 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 december 2018 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 353 MSEK, varav 252 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 415 kr/kvm, och 101 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 445 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 31 DECEMBER 2018

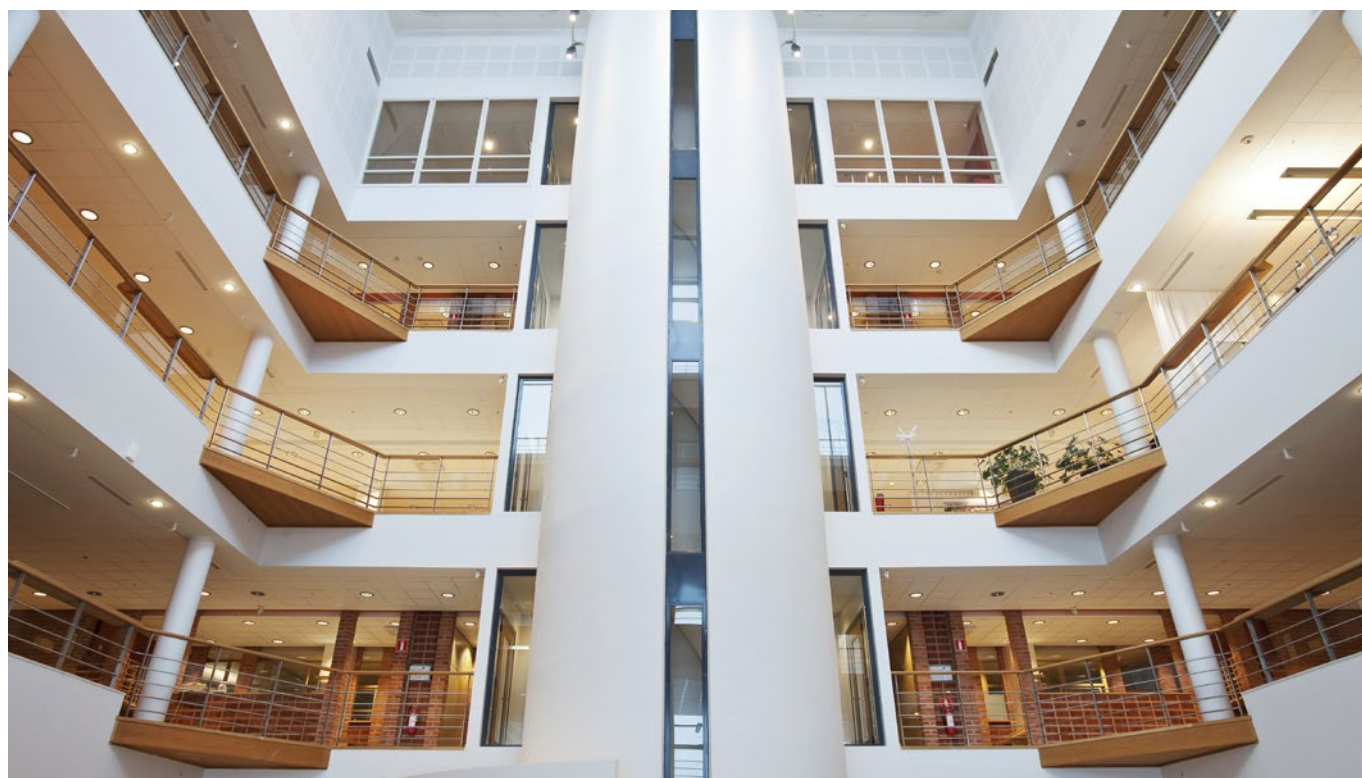
Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Hilton 5	Lokalanpassning, flera hyresgäster	4 200	30	2	Q1 19
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Hotell, mm	2 400	22	3	Q1 19
Aga 2, Diviatorn 1	Äldreboende, parkeringshus, mm	12 200	179	39	Q2 19
Skebo 2	Grossistbutik, Padelhall	11 500	40	17	Q2 19
Ekplantan 2	Lokalanpassning, Forifikationsverket	4 400	29	18	Q2 19
Veddesta 5:3	Nybyggnad, Verkstad/Service	5 900	29	23	Q4 19
Pottegården 3	Nybyggnad, Bygghandel	3 700	40	39	Q1 20
Märsta 1:203 (lm-förrättning inledd)	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	419	348	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	138
Stockholm	Spånga	Vitgröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	6 500	-	6 500	76
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2021	9 900	900	10 800	124
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2020	-	45 000	45 000	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder	Pågående detaljplan	2021	13 200	8 800	22 000	165
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	9 000	-	9 000	113
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/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	167
Göteborg	Högsbo	Högsbo	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	5 000	-	5 000	83
Gävle	Gävle	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2021	15 000	15 000	30 000	214
Totalt							141 400	119 600	261 000	1 957

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 årets utgång till 9 114,3 (7 606,9) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 805,9 MSEK till följd av årets resultat samt minskat med 298,5 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 12 157,4 (11 193,5) MSEK. Räntebärande nettoskulder uppgick till 11 064,3 (10 414,7) MSEK, motsvarande 49,5 (51,8)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 december 2018. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 107,4 (7 253,5) MSEK motsvarande 31,8 (36,1)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2018. Återstående bruttoskuld motsvarande 22,6 (19,6)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 3 150,0 (2 050,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 900,0 (1 890,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 december 2018 2,0 (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
1 000,0	Stibor 3M + 2,85 ¹	maj-22
3 150,0		

¹ Talet avser procentenheter.

² Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 12 157,4 (11 193,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 120,9 (4 130,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 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. Per 31 januari 2019 har Fastpartner refinansierat 783,8 MSEK de de kortfristiga skulderna. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider. Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2018.

LÅNESTRUKTUR PER 2018-12-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
4 055,4 ¹	4 055,4	0,0	2019
2 526,5 ²	2 526,5	0,0	2020
2 720,8 ³	2 720,8	0,0	2021
1 000,0 ⁴	1 000,0	0,0	2022
128,4	128,4	0,0	2023
637,3	637,3	0,0	2028
1 089,0	1 089,0	0,0	2034
Totalt	12 157,4	0,0	

¹ Varav 950,0 av obligationslån och 1 900,0 avser företagscertifikat.

² Varav 600,0 avser obligationslån.

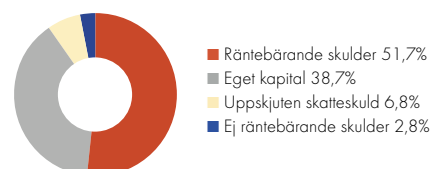
³ Varav 600,0 avser obligationslån.

⁴ Varav 1 000,0 avser obligationslån.

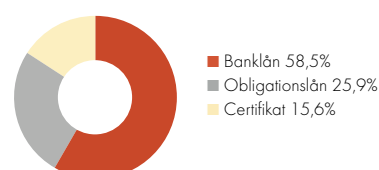
Kreditbetyg från Moody's och emission

Fastpartner erhöll kreditbetyget Ba2 med "Positiv Outlook" i mars 2018 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.

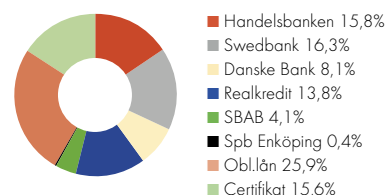
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2018

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
2 125		

¹ Exklusive lånets marginal

Grön emission

Under fjärde kvartalet emitterade Fastpartner sitt första gröna icke säkerställda obligationslån uppgående till 1 000 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,85 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2022. Obligationslånets rambelopp uppgår till totalt 1 500 MSEK.

Riksbanken genomförde planenligt en första räntehöjning med 25 punkter och kommer med stor sannolikhet genomföra ytterligare en höjning för att nå en nollränta och sedan stanna där under en överblickbar period. Anledningen till detta är att konjunkturen i Europa är på väg mot en kraftfull inbromsning varför ECB kommer vara väldigt försiktig med ytterligare åtstramande åtgärder, vilket i sin tur helt begränsar Riksbankens agerande. De flesta av Fastpartners banklån har stiborgolv varför en höjning av styrräntan från dagens nivå om -25 punkter till 0 inte påverkar bolagets räntekostnader nämnvärt. Med beaktande av detta kommer Fastpartner fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindnings-tider.

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 årets slut till 38,7 (36,3)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 45,9 (43,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 836,1 (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 internationella konjunkturen har påtagligt bromsat in i Kina på grund av ökad protektionism och handelshinder i USA samt genom kraftigt höjda räntor för bil-, konsumtions- och bostadskrediter. Avmattningen i Europa beror på en allmänt svag utveckling i ledande länder som Tyskland, Frankrike och i Sydeuropa där flera av dessa länder dessutom har mycket svaga statsfinanser. Att vi står för en betydligt svagare konjunktur under andra halvan av år 2019 torde vara tämligen givet. Den svaga konjunkturutvecklingen innebär dock att utrymmet för räntehöjningar är ytterst begränsat, vilket självklart har stor betydelse för den kapitalintensiva fastighetsbranschen. Att ECB återgår till en mer stimulerande politik under slutet av året kan inte helt uteslutas mot bakgrund av den totala problematiken inom EMU-området.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2018 69 (63) anställda, varav 52 (45) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under året minskat med 110,6 MSEK till följd av att Fastpartner har löst säkerställda banklån.

38,7%

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 38,7%.



Händelser efter årets slut

Fastpartner har per den 31 januari 2019 refinansierat lån om 783,8 MSEK som per den 31 december 2018 var klassificerade som kortfristiga lån. Lånen är refinansierade med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 1 februari tillträtt fastigheten Brahelund 2 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 41 000 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till drygt 123 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 1 200 MSEK med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 31 januari 2019 avtalat, via sitt samägda bolag med Slättö, om försäljning av bostäder till en fond förvaltd av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 469,9 (424,5) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 782,3 (660,7) MSEK.

Per den 31 december 2018 uppgick likvida medel till 612,9 (73,7) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



Aktien

Stamaktien

Fastpartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2018 äger 72,0%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 31 DEC 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 året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid årets 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 årets utgång.

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

DE FEM STÖRSTA ÄGARN PER 2018-12-31

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 217 915	72,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning	8 999 728	5,0
Nordea Investment Funds	8 075 799	4,5
Swedbank Robour Fonder	5 177 160	2,9
Familjen Kamprads Stiftelse	2 887 500	1,6
Övriga	25 541 898	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 728 MSEK för år 2018, vilket innebär en ökning med 268 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q4 2018 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till 840 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. De enskilt största posterna inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat och finansiella placeringar 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. Fastpartner kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. 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. I egenskap av leasetagare har Fastpartner gjort en genomgång av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon och kontorsutrustning. Leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgår till cirka 860 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Som följd av övergången till IFRS 16 kommer kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med nuvarande princip där denna redovisas som en rörelsekostnad som belastar driftöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad kommer tomträttsavgälden att återläggas som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen kommer att få en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet. Kostnad för tomträttsavgälder beräknas 2019 uppgå till 30 MSEK.

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 14 februari 2019

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 14 februari 2019 kl 13:45.

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 – 31 december 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 revisions sed 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 14 februari 2019
Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/10 – 31/12	2017 1/10 – 31/12	2018 1/1 – 31/12	2017 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	368,4	350,9	1 450,6	1 349,0
Övriga intäkter	-	32,0	-	32,0
Summa intäkter	368,4	382,9	1 450,6	1 381,0
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-65,7	-60,8	-247,0	-228,2
Reparation och underhåll	-17,6	-19,9	-59,8	-64,6
Fastighetsskatt	-18,2	-17,1	-73,2	-66,6
Tomträttsavgifter/arrenden	-8,3	-8,5	-34,0	-33,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-16,4	-13,8	-54,7	-51,7
Driftnetto	242,2	262,8	981,9	936,0
Central administration	-9,2	-8,5	-32,4	-29,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	477,4	429,8	1 198,6	934,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,8	-6,8	0,7	33,6
Andel i intresseföretags resultat	5,5	2,5	52,6	16,5
Resultat före finansiella poster	716,7	679,8	2 201,4	1 891,8
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	2,0	1,3	3,7	6,6
Finansiella kostnader	-61,1	-61,3	-238,7	-231,1
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-6,2	39,4	144,4	60,5
Resultat före skatt	651,4	659,2	2 110,8	1 727,8
Skatt	-129,6	-147,3	-304,9	-276,8
Periodens resultat	521,8	511,9	1 805,9	1 451,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	521,8	511,9	1 805,9	1 451,0
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	521,8	511,9	1 805,9	1 451,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	521,8	511,9	1 805,9	1 451,0
Resultat/stamaktie kr	2,83	2,78	9,77	7,81
Antal utgivna stamaktier	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
Genomsnittligt antal stamaktier	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	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	22 263,7	20 046,8
Fastigheter under uppförande	66,3	69,2
Maskiner och inventarier	1,2	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar	22 331,2	20 117,3
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	-	98,0
Andelar i intresseföretag	60,0	49,9
Andra långfristiga fordringar	8,4	41,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	68,4	189,3
Summa anläggningstillgångar	22 399,6	20 306,6
Kortfristiga fordringar	453,3	461,1
Likvida medel	676,1	215,6
Summa omsättningstillgångar	1 129,4	676,7
SUMMA TILLGÅNGAR	23 529,0	20 983,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	7 257,1	5 749,7
Summa eget kapital	9 114,3	7 606,9
Uppskjuten skatteskuld	1 589,0	1 394,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	8 037,2	7 062,6
Övriga långfristiga skulder	29,9	23,7
Summa långfristiga skulder	9 656,1	8 480,7
Skulder till kreditinstitut	4 120,2	4 130,9
Övriga kortfristiga skulder	381,2	500,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	257,2	264,5
Summa kortfristiga skulder	4 758,6	4 895,7
Summa skulder	14 414,7	13 376,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	23 529,0	20 983,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/10 – 31/12	2017 1/10 – 31/12	2018 1/1 – 31/12	2017 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	651,4	659,2	2 110,8	1 727,8
Justeringsposter	-472,1	-469,8	-1 391,0	-1 047,8
Betald/erhållen skatt	24,5	39,9	-127,7	-104,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	203,8	229,3	592,1	575,1
Förändringar i rörelsekapital	-104,1	110,6	-150,3	51,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99,7	339,9	441,8	626,6
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-501,0	-1 461,6	-1 135,6	-2 412,4
Försäljning av fastigheter	4,3	120,4	138,9	299,7
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	79,3	26,3	353,5	47,9
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-	-23,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-417,4	-1 314,9	-666,2	-2 064,8
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	1 087,3	904,1	1 755,9	1 294,1
Lösen och amortering av lån	-20,4	-102,5	-792,0	-216,7
Utdelning	-139,7	-130,1	-298,4	-279,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	927,2	671,5	665,5	798,3
Periodens kassaflöde	609,5	-303,5	441,1	-639,9
Likvida medel vid periodens ingång	59,6	491,9	215,6	805,5
Förvärvade likvida medel	7,0	27,2	19,4	50,0
Likvida medel vid periodens slut	676,1	215,6	676,1	215,6

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2018 1/10 – 31/12	2017 1/10 – 31/12	2018 1/1 – 31/12	2017 1/1 – 31/12
Vid periodens början	8 592,5	7 095,0	7 606,9	6 435,0
Utdelning ¹	-	-	-298,5	-279,1
Periodens totalresultat	521,8	511,9	1 805,9	1 451,0
Vid periodens slut	9 114,3	7 606,9	9 114,3	7 606,9
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 114,3	7 606,9	9 114,3	7 606,9

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 279,5 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2018 1/10 – 31/12	2017 1/10 – 31/12	2018 1/1 – 31/12	2017 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	840,0	725,0	840,0	725,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ^{2,3}	50,4	42,1	50,4	42,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ^{2,3}	59,7	50,2	59,7	50,2
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	23,6	27,9	21,6	20,7
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	12,5	14,3	10,6	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,9	4,2	4,2	4,0
Soliditet, % ²	38,7	36,3	38,7	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	45,9	43,3	45,9	43,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2018 1/10 – 31/12	2017 1/10 – 31/12	2018 1/1 – 31/12	2017 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,5	4,8	4,7	4,9
Överskottsgrad, % ²	65,7	65,8	67,7	67,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	89,1	89,7	88,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	90,3	89,7	90,4	89,3
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 164,7	1 125,3	1 151,4	1 091,3
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	349,7	334,1	324,7	309,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	696,2	668,5	708,1	657,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 27.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2018-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	52	378,5	554,1	1 463,8	176,1	465,1	378,0	9 803,6	4,1	612,2
Region 2	56	417,6	379,7	909,2	115,7	277,1	264,0	5 387,0	5,4	429,3
Region 3	72	436,9	401,2	918,2	137,6	314,9	263,6	5 607,4	4,9	467,1
Region 4	19	210,4	115,6	549,2	39,3	186,6	76,3	1 532,0	5,7	153,4
Summa	199	1 443,5	1 450,6	1 004,9	468,7	324,7	981,9	22 330,0	4,7	1 662,0

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2018.

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/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 1/10 – 31/12	2017 1/10 – 31/12	2018 1/1 – 31/12	2017 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	120,1	109,8	469,6	424,5
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-15,6	-14,4	-60,9	-55,3
Reparation och underhåll	-5,6	-9,0	-21,7	-24,1
Fastighetsskatt	-5,9	-4,7	-23,7	-20,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,8	-2,6	-10,3	-10,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,7	-8,3	-35,4	-32,2
Drifnetto	79,5	70,8	317,6	282,4
Central administration	-7,8	-6,0	-25,7	-23,4
Andel i intresseföretags resultat	5,5	0,9	75,1	22,4
Resultat före finansiella poster	77,2	65,7	367,0	281,4
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	-	-	23,8	18,8
Resultat från andelar i dotterbolag	399,7	455,2	399,7	455,2
Övriga finansiella poster	-42,5	2,7	-8,2	-94,7
Resultat efter finansiella poster	434,4	523,6	782,3	660,7
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-258,4	-178,1	-258,4	-178,1
Resultat före skatt	176,0	345,5	523,9	482,6
Skatt	51,5	9,6	5,2	-15,3
Periodens resultat	227,5	355,1	529,1	467,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	227,5	355,1	529,1	467,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,7	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,7	0,8
Andelar i koncernföretag	4 860,5	4 744,0
Fordringar hos koncernföretag	8 803,4	8 456,7
Långfristiga värdepappersinnehav	-	98,0
Andelar i intresseföretag	60,1	27,6
Andra långfristiga fordringar	23,9	54,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	13 747,9	13 381,1
Summa anläggningstillgångar	13 748,6	13 381,9
Kortfristiga fordringar	5,8	17,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47,7	38,5
Likvida medel	612,9	73,7
Summa omsättningstillgångar	666,4	129,5
SUMMA TILLGÅNGAR	14 415,0	13 511,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	623,1	623,1
Övriga reserver	91,7	91,7
Överkursfond	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst	1 169,9	939,3
Summa eget kapital	3 118,8	2 888,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	7 040,8	5 700,2
Skulder till koncernföretag	987,3	1 227,7
Övriga långfristiga skulder	17,7	18,9
Summa långfristiga skulder	8 045,8	6 946,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 904,6	3 231,7
Övriga kortfristiga skulder	227,8	327,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118,0	117,3
Summa kortfristiga skulder	3 250,4	3 676,4
Summa skulder	11 296,2	10 623,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14 415,0	13 511,4

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2018 1/10 – 31/12	2017 1/10 – 31/12	2018 1/1 – 31/12	2017 1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 891,3	2 533,1	2 888,2	2 700,0
Utdelning ¹	-	-	-298,5	-279,1
Periodens totalresultat	227,5	355,1	529,1	467,3
Vid periodens slut	3 118,8	2 888,2	3 118,8	2 888,2

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 279,5 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-12-31.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	554,1	494,1	379,7	375,7	401,2	375,4	115,6	103,8	1 450,6	1 349,0			1 450,6	1 349,0
Övriga intäkter		32,0							-	32,0			-	32,0
Fastighetskostnader	-176,1	-162,3	-115,7	-113,5	-137,6	-130,5	-39,3	-38,7	-468,7	-445,0			-468,7	-445,0
Driftnetto	378,0	363,8	264,0	262,2	263,6	244,9	76,3	65,1	981,9	936,0			981,9	936,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	596,1	687,9	304,8	65,8	191,9	173,7	105,8	7,4	1 198,6	934,8			1 198,6	934,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,3	2,6			-1,0	37,8	1,4	-6,8	0,7	33,6			0,7	33,6
Värdeförändringar finansiella instrument									-12,6	11,4	157,0	49,1	144,4	60,5
Bruttoresultat	974,4	1 054,3	568,8	328,0	454,5	456,4	183,5	65,7	2 168,6	1 915,8	157,0	49,1	2 325,6	1 964,9
Ofördelade poster														
Central administration											-32,4	-29,1	-32,4	-29,1
Andel i intresseföretags resultat									13,6	16,5	39,0		52,6	16,5
Finansiella intäkter									3,7	6,6			3,7	6,6
Finansiella kostnader									-238,7	-231,1			-238,7	-231,1
Resultat före skatt													2 110,8	1 727,8
Skatt											-304,9	-276,8	-304,9	-276,8
Periodens totalresultat									1 947,2	1 707,8	-141,3	-256,8	1 805,9	1 451,0
Förvaltningsfastigheter	9 803,6	8 956,1	5 387,0	4 691,9	5 607,4	5 194,0	1 532,0	1 274,0	22 330,0	20 116,0			22 330,0	20 116,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													68,4	189,3
Maskiner och inventarier													1,2	1,3
Omsättningstillgångar													453,3	461,6
Likvida medel													676,1	215,6
Summa tillgångar	9 803,6	8 956,1	5 387,0	4 691,9	5 607,4	5 194,0	1 532,0	1 274,0	22 330,0	20 116,0			23 529,0	20 983,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													9 114,3	7 606,9
Långfristiga skulder													8 067,1	7 086,3
Uppskjuten skatteskuld													1 589,0	1 394,4
Kortfristiga skulder													4 758,6	4 895,7
Summa eget kapital och skulder													23 529,0	20 983,3
Periodens förvärv och investeringar	257,4	1 542,6	390,2	119,0	337,1	594,7	152,2	148,5	1 136,9	2 404,7			1 136,9	2 404,7
Periodens försäljningar	-6,0	-406,1			-112,0	-82,6	-3,5	-129,0	-121,5	-617,7			-121,5	-617,7

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 värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och 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 2018-12-31.

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2018-12-31 (2017-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	98,0	(32,6)	98,0	(32,6)				
Förvärv/Försäljning under året	-255,0	(4,0)	-255,0	(4,0)				
Realiserad värdeförändring	157,0	-	157,0	-				
Orealiserad värdeförändring	-	(61,4)	-	(61,4)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	-	(98,0)	-	(98,0)	-	(-)	-	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2018-12-31 (2017-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7	(-93,1)			-81,7	(-93,1)		
Orealiserad värdeförändring	-12,6	(11,4)			-12,6	(11,4)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-94,3	(-81,7)	-	(-)	-94,3	(-81,7)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2018-12-31 (2017-12-31)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			-	(98,0)			-	(98,0)	-	(98,0)
Andra långfristiga fordringar					8,4	(41,4)	8,4	(41,4)	8,4	(41,4)
Kundfordringar					3,9	(2,3)	3,9	(2,3)	3,9	(2,3)
Övriga kortfristiga fordringar					374,6	(382,4)	374,6	(382,4)	374,6	(382,4)
Likvida medel					676,1	(215,6)	676,1	(215,6)	676,1	(215,6)
Upplupna intäkter					0,2	(1,4)	0,2	(1,4)	0,2	(1,4)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	-	(98,0)	1 063,2	(643,1)	1 063,2	(741,1)	1 063,2	(741,1)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					12 157,4	(11 193,5)	12 157,4	(11 193,5)	12 157,4	(11 193,5)
Övriga långfristiga skulder					29,9	(23,7)	29,9	(23,7)	29,9	(23,7)
Leverantörsskulder					132,4	(89,1)	132,4	(89,1)	132,4	(89,1)
Övriga kortfristiga skulder			94,3 ¹	(81,7) ¹	62,9	(87,7)	157,2	(169,4)	157,2	(169,4)
Upplupna kostnader					77,3	(84,8)	77,3	(84,8)	77,3	(84,8)
Summa finansiella skulder	-	(-)	94,3	(81,7)	12 459,9	11 478,8	12 554,2	(11 560,5)	12 554,2	(11 560,5)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2018 1/10 – 31/12	2017 1/10 – 31/12	2018 1/1 – 31/12	2017 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	344,9	358,8	1 356,4	1 255,1
Serviceintäkter	23,5	24,1	94,2	93,9
Övriga intäkter	-	32,0	-	32,0
	368,4	382,9	1 450,6	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 1/10-31/12	2017 1/10-31/12	2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) 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.	Förvaltningsresultat, MSEK	173,9	164,8	728,1	666,9
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-	-2,5	-13,6	-16,5
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	8,3	6,1	2,5	4,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	27,8	12,8	123,0	70,6
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	-	-	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	210,0	181,2	840,0	725,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	840,0	725,0	840,0	725,0
Eget kapital/stamaktie, SEK 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.	Eget kapital, MSEK	9 114,3	7 606,9	9 114,3	7 606,9
	Antal utestående stamaktier, st	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	50,4	42,1	50,4	42,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK 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.	Eget kapital, MSEK	9 114,3	7 606,9	9 114,3	7 606,9
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 589,0	1 394,4	1 589,0	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	94,3	81,7	94,3	81,7
	Antal utestående stamaktier, st	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	59,7	50,2	59,7	50,2
Avkastning på eget kapital, % Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MSEK	521,8	511,9	1 805,9	1 451,0
	Beräknat till årstakt, MSEK	2 087,2	2 047,6	1 805,9	1 451,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	8 853,4	7 351,0	8 360,6	7 021,0
	Avkastning på eget kapital, %	23,6	27,9	21,6	20,7
Avkastning på totalt kapital, % Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Resultat efter finansiella poster, MSEK	651,4	659,2	2 110,8	1 727,8
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	61,1	61,3	238,7	231,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 850,0	2 882,0	2 349,5	1 958,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	22 766,6	20 212,9	22 256,2	19 719,8
	Avkastning på totalt kapital, %	12,5	14,3	10,6	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före skatt, MSEK	651,4	659,2	2 110,8	1 727,8
	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-472,0	-462,4	-1 343,7	-1 028,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	61,1	61,3	238,7	231,1
	Justerat resultat före skatt, MSEK	240,5	258,1	1 005,8	930,0
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,9	4,2	4,2	4,0
Soliditet, % Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MSEK	9 114,3	7 606,9	9 114,3	7 606,9
	Balansomslutning, MSEK	23 529,0	20 983,3	23 529,0	20 983,3
	Soliditet, %	38,7	36,3	38,7	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % 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.	Eget kapital, MSEK	9 114,3	7 606,9	9 114,3	7 606,9
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 589,0	1 394,4	1 589,0	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	94,3	81,7	94,3	81,7
	Justerat eget kapital, MSEK	10 797,6	9 083,0	10 797,6	9 083,0
	Balansomslutning, MSEK	23 529,0	20 983,3	23 529,0	20 983,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	45,9	43,3	45,9	43,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	12 157,4	11 193,5	12 157,4	11 193,5
	Räntebärande tillgångar	-402,6	-452,8	-402,6	-452,8
	Likvida medel	-676,1	-215,6	-676,1	-215,6
	Börsnoterade aktier	-14,4	-110,4	-14,4	-110,4
	Nettoskulder, MSEK	11 064,3	10 414,7	11 064,3	10 414,7
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	242,2	230,8	981,9	904,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-5,6	-0,4	-11,3	28,8
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	236,6	230,4	970,6	932,8
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	21 091,8	19 096,5	20 658,7	18 991,2
	Driftnetto, %	4,5	4,8	4,7	4,9
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	368,4	350,9	1 450,6	1 349,0
	Fastighetskostnader, MSEK	-126,2	-120,1	-468,7	-445,0
	Driftnetto, MSEK	242,2	230,8	981,9	904,0
	Överskottsgrad, %	65,7	65,8	67,7	67,0

KALENDARIUM

Årsredovisning 2018	mars 2019
Delårsrapport per 31 mars 2019	25 april 2019
Årsstämma 2019	25 april 2019
Delårsrapport per 30 juni 2019	2 juli 2019
Delårsrapport per 30 september 2019	24 oktober 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