

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2019

Q2

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 11,7% och uppgick till 804,4 (720,1) MSEK.
- Driftnetto ökade med 11,4% och uppgick till 537,4 (482,6) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 66,8 (67,0)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 3,3% och uppgick till 377,1 (364,9) MSEK, per stamaktie 2,08 (2,02) kr. Periodens förvaltningsresultat inkluderar resultatandelar om -2,4 MSEK avseende Fastpartners gemensamma bolag med Slättö. I föregående periods förvaltningsresultat ingick resultatandelar om 12,5 MSEK avseende uppförande av bostäder i Täby. Detta projekt är slutfört och samtliga lägenheter är sålda och tillträdna.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 870 (760) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 25 503,4 (22 330,0) MSEK. Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 817,5 (661,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 896,6 (914,2) MSEK, per stamaktie 4,85 (4,95) 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

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2019 kvartal 2 ²	2019 kvartal 1 ²	2018 kvartal 4	2018 kvartal 3	2018 kvartal 2
Hyresintäkter mm	408,5	395,9	368,4	362,1	357,4
Fastighetskostnader	-122,8	-144,2	-126,2	-105,0	-103,2
Driftnetto	285,7	251,7	242,2	257,1	254,2
Överskottsgrad %	69,9	63,6	65,7	71,0	71,1
Central administration	-8,1	-8,1	-9,2	-8,1	-7,7
Andel i intresseföretags resultat ¹	-2,4	-	-	1,1	4,0
Finansiella poster	-73,8	-67,9	-59,1	-60,8	-57,4
Förvaltningsresultat	201,4	175,7	173,9	189,3	193,1
Värdeförändringar fastigheter	240,6	577,1	478,2	60,1	394,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	442,0	752,8	652,1	249,4	587,1

¹ Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna Fastpartner – Besqab HB, Centralparken Holding AB och Slättö Fastpartner Spånga AB.

² Driftnetto och andra resultatmått som påverkas av införandet av IFRS 16 redovisas i kommentarer till jämförelser mellan perioder exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Detta innebär att resultatmått som exempelvis driftnetto i kommentarer skiljer sig mot vad som står i resultaträkningen. Effekten av införandet av IFRS 16 utgörs av att tomträttsavgälder avseende 2019 redovisas i finansnettot istället för som en del av fastighetskostnaderna. Samtliga nyckeltal för 2019 beräknas exklusive effekter av införandet av IFRS 16. För definition, se sid 23.

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.

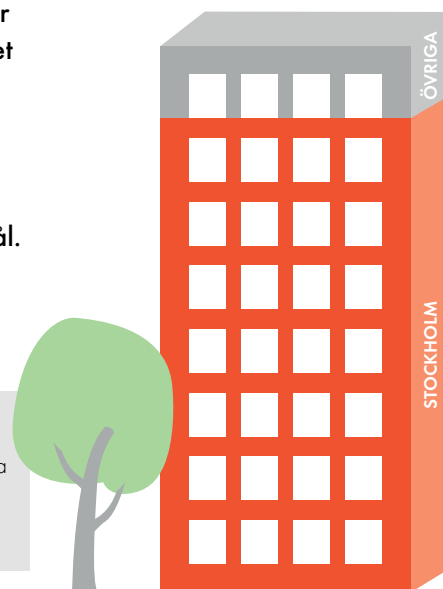
Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

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

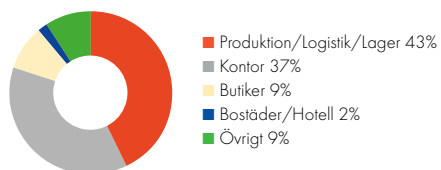
Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation kan fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 87 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och 13 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.



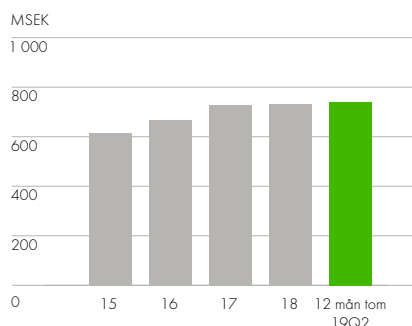
87%

Cirka 87% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet.

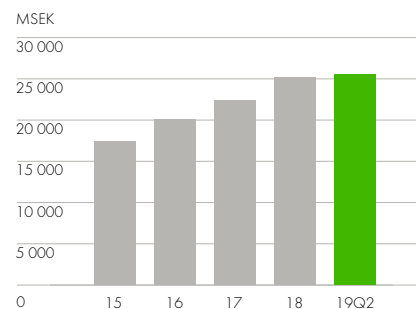
YTFÖRDELNING KONCERNEN



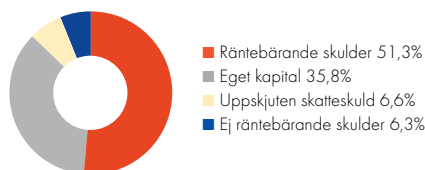
FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



KAPITALSTRUKTUR



740 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 740,3 MSEK.

25 503 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 25 503,4 MSEK per 2019-06-30.

VD:S KOMMENTAR

Fortsatt stark fastighetsmarknad och grön bankfinansiering

Andra kvartalet har präglats av en mycket stark fastighetsmarknad, framförallt på vår huvudmarknad som är Stockholmsområdet. Efterfrågan på lokaler har stärkts ytterligare samtidigt som transaktionsmarknaden kan glädjas åt fortsatt yieldkompression.

Att yielderna i attraktiva områden fortsätter ner är givetvis en funktion av globalt sjunkande räntor och en enorm likviditet på kapitalmarknaden där jakten på avkastning nått historiska nivåer. I denna miljö framstår tillgångsslaget fastigheter som mycket attraktivt för investerarna på både skuld och equity sidan. Detta har resulterat i stora uppgångar för fastighetsaktier.

Vi ligger i förhandlingar om ett antal mindre kompletteringsförvärv som planeras slutföras under kvartal 3. I övrigt arbetar vi med förädling och utveckling av befintligt bestånd samtidigt som vi aktivt letar nya investeringsmöjligheter på våra befintliga marknader.

På finansieringssidan har vi under kvartalet arbetat med att förlänga vår kapitalbindning genom att emittera ett nytt obligationslån om 800 MSEK. Med detta lån har vi förtidsinlöst ett befintligt obligationslån som hade förfallotidpunkt i september. Vi har även omvandlat 600 MSEK i traditionella banklån till grön bankfinansiering. Förädlingen av vår balansräkning är en pågående process på vägen mot bättre kreditrating. Vår målsättning är att under nästa år nå Investment Grade.

Projekt Bromsten

Fastpartner äger 40% av ett bostadsbyggnadsprojekt i Bromsten som drivs tillsammans med Slättö omfattande totalt 900 lägenheter. Stockholms stad har godkänt detaljplanen, dock har Länsstyrelsen valt att överpröva stadens planbeslut för att ytterligare utreda eventuella översvämningsrisker. Utredningen är nu klar och Länsstyrelsen och Stockholms stad har nu åtta veckor på sig att komma fram till en gemensam linje vilket innebär att vi för-

hoppningsvis kan påbörja projektet under augusti månad. Förberedande markarbeten pågår och eftersom finansieringen redan är på plats för detta med sig finansieringskostnader redan nu. Detta innebär att vår resultatandel av projektet belastas med 2,4 MSEK under andra kvartalet.

Andra kvartalet 2019

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 14,3% till 408,5 (357,4) MSEK, driftnettot ökade med 12,4% till 285,7 (254,2) MSEK och överskottsgraden uppgick till 69,9 (71,1)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 4,1% och uppgick till 201,4 (193,1) MSEK eller 1,11 (1,07) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019 samt nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgästpassningsprojekt. Periodens förvaltningsresultat inkluderar resultatandelar om -2,4 MSEK avseende Fastpartners gemensamma bolag med Slättö. I föregående periods förvaltningsresultat ingick resultatandelar om 4,0 MSEK avseende uppförande av bostäder i Täby. Detta projekt är slutfört och samtliga lägenheter är sålda och tillträdna.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 240,6 (394,2) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -111,0 (-44,6) MSEK. Ökningen förklaras av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019 samt av negativ värdeförändring avseende derivat.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 729,7 (435,6) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD



”Efterfrågan på lokaler har stärkts ytterligare samtidigt som transaktionsmarknaden kan glädjas åt fortsatt yieldkompression.”

201 MSEK

Förvaltningsresultatet ökade till 201,4 MSEK för kvartalet.

Resultatet jan – juni 2019

Hyesintäkter

Hyesintäkterna uppgick till 804,4 (720,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 84,3 MSEK, eller 11,7%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 29,8 MSEK eller 3,8%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2019 till 90,4 (89,6)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,1 (90,5)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 267,0 (237,5) MSEK exklusive effekterna hänförliga till IFRS 16 (kostnader hänförliga till leasingavtal), dvs. en kostnadsökning om 29,5 MSEK eller 12,4%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 10,8 MSEK, eller 4,8%. Ökningen förklaras främst av ett högre elpris år 2019 jämfört med 2018 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftkostnader som följd.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 817,5 (661,1) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,1 (5,4)%. Det är nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer, men även det lägre avkastningskravet, som påverkat periodens värdeförändringar.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till –204,5 (–105,5) MSEK exklusive tomträttsavgälder om –13,0 (0,0) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 0,4 (1,4) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 142,1 (116,5) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 25,6 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019.

Värdeförändring derivat och finansiella placeringar uppgick till –62,8 (9,6) MSEK. Årets värdeförändring avser i sin helhet värdeförändring av koncernens derivatportfölj. Föregående år uppgick värdeförändringarna av derivatportföljen till –19,9 MSEK och värdeförändringarna av finansiella finansiella placeringar till 29,5 MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –237,9 (–125,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –46,1 (–55,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –191,8 (–69,9) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 (22,0)%. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

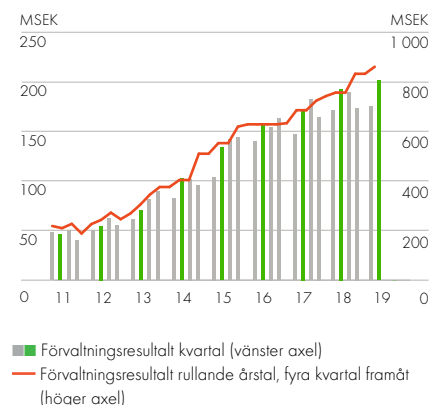
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 280,6 (221,5) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 219,7 (135,9) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till –557,0 (–153,5) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna samt lösen av befintliga lån.

KVARTAL 2 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 408,5 (357,4) MSEK.
- Driftnettot ökade till 285,7 (254,2) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 69,9 (71,1)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 201,4 (193,1) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 240,6 (394,2) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –111,0 (–44,6) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 404,8 (603,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 317,5 (570,8) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



804 MSEK

Hyesintäkterna uppgick till 804,4 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 201 fastigheter, varav 53 finns i Region 1, 56 finns i Region 2, 72 finns i Region 3 och 20 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 483 153 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 419 697 kvadratmeter, Region 2 med 417 601 kvadratmeter, Region 3 med 434 911 kvadratmeter och Region 4 med 210 944 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 87% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 13% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet består till 43,3% av produktion och logistik/lager, 36,3% av kontor, 9,3% av butiker, 1,9% av bostäder och hotell samt 9,2% 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. Stockholms stad har godkänt detaljplanen, dock har Länsstyrelsen valt att överpröva stadens planbeslut för att ytterligare utreda eventuella översvämningsrisker. Denna utredning pågår för närvarande. 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.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2019.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Brahelund 2	Solna	40 785	1 feb
Sätra 108:23	Gävle	498	1 mar

1 483 153kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER FASTIGHETSKATEGORI PER 2019-06-30

	Antal fastigheter	Tomtareakvkm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	114	1 510,7	118,8	69,1	478,2	4,1	8,5	86,5	765,2	686,1	7 865,3
Kontorsfastigheter	40	319,8	316,7	13,1	19,7	6,2	0,9	14,2	370,7	656,7	10 146,7
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,2	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	250,2	3 173,8
Logistikfastigheter	7	404,0	21,5	-	138,3	-	-	8,3	168,1	89,8	1 219,4
Stockholm cityfastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	-	-	1,6	31,9	125,4	3 098,2
Summa	201	2 412,2	538,4	138,4	642,9	12,0	16,3	135,1	1 483,2	1 808,2	25 503,4

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2019-06-30

	Antal fastigheter	Tomtareakvkm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	141	1 157,8	454,2	111,6	300,7	12,0	16,0	43,9	938,5	1 427,7	21 518,6
Gävle	15	354,6	20,9	1,0	85,6	-	-	46,0	153,5	132,0	1 444,6
Storgöteborg	15	317,0	25,3	11,8	97,3	-	-	10,9	145,2	82,3	1 006,1
Norrköping	14	266,5	14,7	6,1	63,6	-	0,3	18,8	103,6	76,1	862,6
Övriga orter	16	316,3	23,3	7,9	95,7	-	-	15,5	142,4	90,1	671,5
Summa	201	2 414,2	538,4	138,4	642,9	12,0	16,3	135,1	1 483,2	1 808,2	25 503,4

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 2019 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec, förutom den nyligen förvärvade fastigheten Sättra 108:23 som är värderad till förvärvspris. 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 14 fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,5% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består av gjorda värdehöjande investeringar samt justerade avkastningskrav. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2019 till 25 503,4 (22 330,0) 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 5,1 (5,4)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,6 (4,9)%, för Region 2 är det cirka 5,9 (6,1)%, för Region 3 är det cirka 5,8 (5,9)% och för Region 4 är det cirka 6,3 (6,4)%.

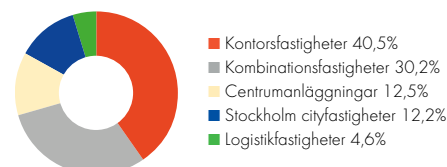
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 817,5 (661,1) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

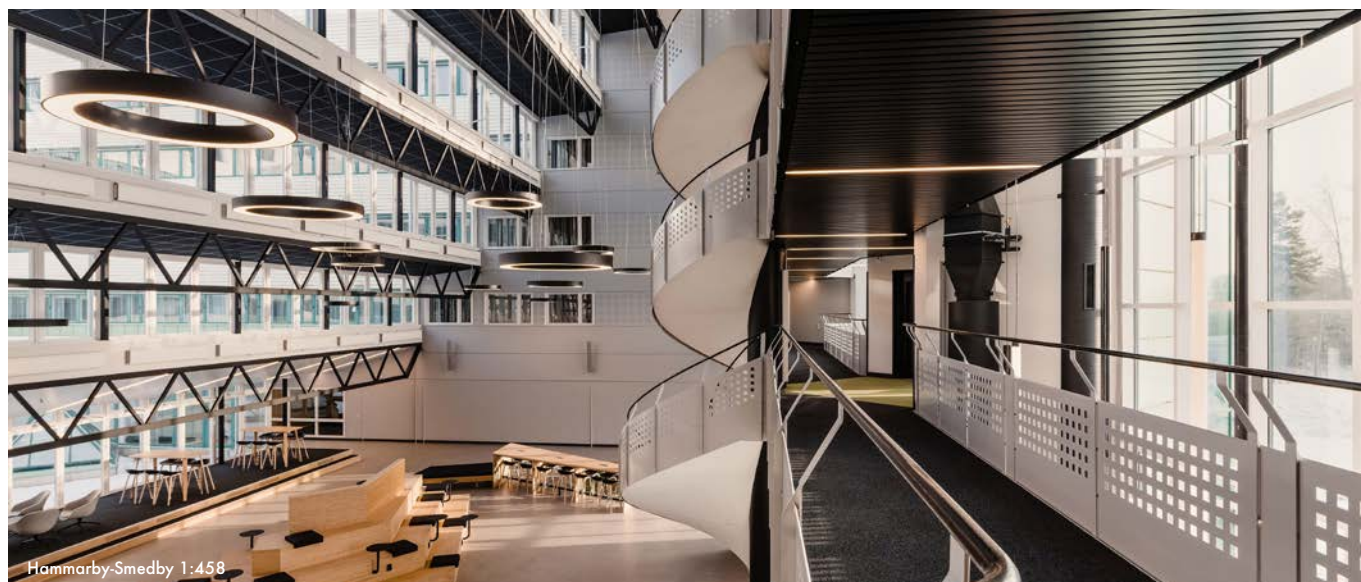
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	22 330,0
+ Förvärv av nya fastigheter	1 949,1
+ Investeringar	406,9
– Försäljningar	–0,1
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	817,5
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	25 503,4

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETSKATEGORI



VERKLIGT VÄRDE PER GEOGRAFI



Hammarby-Smedby 1:458

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 anpassning av kontorsytor åt Assa i Liljeholmen, uppförande av en ny XL Bygg-butik i Mölndal, nybyggnation av lager och kontor åt Entrack i Järfälla, ombyggnad till gymnasieskola för Kunskapsskolan i Norrköping samt uppförande av 200 lägenheter i Märsta Centrum.

Fastpartner har under 2019 ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under 2019 har Fastpartner investerat 406,9 (702,2) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2019-06-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 678,5 (539,5) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 465 (625) 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 juni 2019 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 378 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 161 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 217 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 30 juni 2019 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 306 MSEK, varav 183 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 136 kr/kvm, och 123 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 567 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.”

Pottegården 3



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 JUNI 2019

Fastighet	Projektyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Aga 2, Diviatorn 1	Äldreboende, parkeringshus, mm	12 200	179	8	Q3 19
Ladugårdsgården 1:48	Lokalanpassning, Energi, mm	1 300	21	1	Q3 19
Bomullsspinneriet 3	Utbildning, gymnasium	5 300	33	5	Q3 19
Amerika 3	Lokalanpassning Johnson Control, MR Svets	3 050	17	15	Q4 19
Rånäs 1	Lokalanpassning, flertal hyresgäster	8 900	24	3	Q4 19
Veddesta 5:3	Nybyggnad, Verkstad/Service	5 900	29	9	Q1 20
Pottegården 3	Nybyggnad, Bygghandel	3 700	40	34	Q1 20
Syllen 4	Lokalanpassning Assa, klimat mm	6 200	68	64	Q2 20
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Long Stay hotell	4 700	48	47	Q3 20
Märsta 1:203 (lm-förrättning inledd)	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	419	218	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	Pärnet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	12 000	-	12 000	185
Stockholm	Spånga	Vitgröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	3 000	-	3 000	46
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2022	9 900	900	10 800	123
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2020	-	33 000	33 000	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder	Pågående detaljplan	2022	13 200	8 800	22 000	165
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	4 200	5 400	9 600	140
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	Kommersiellt	Byggstart	2020-2021	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Pågående detaljplan	2022	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder, handel	Inför Byggstart	2020	2 750	650	3 400	27
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2020	-	2 000	2 000	-
Göteborg	Högsbo	Högsbo 2:3	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	5 000	-	5 000	83
Gävle	Gävle	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2021	10 000	15 000	25 000	143
Totalt							139 150	114 500	253 700	1 817

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.

Hilton 5

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 9 683,4 (9 114,3) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 896,6 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med 327,5 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 862,4 (12 157,4) MSEK. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 345,6 (11 064,3) MSEK, motsvarande 52,3 (49,5)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2019. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 8 597,4 (7 107,4) MSEK motsvarande 33,7 (31,8)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2019. Återstående bruttoskuld motsvarande 20,6 (22,6)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 3 500,0 (3 150,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 765,0 (1 900,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 juni 2019 1,9 (2,0)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
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
800,0	Stibor 3M + 2,45 ¹	maj-23
500,0	Stibor 3M + 3,10 ¹	mar-24
3 500,0		

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 13 862,4 (12 157,4) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 949,9 (4 120,2) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2019. 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. Fastpartner fortsätter bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 juni 2019.

LÅNESTRUKTUR PER 2019-06-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
2 364,3 ¹	2 364,3	2019
2 494,6 ²	2 494,6	2020
2 786,9 ³	2 786,9	2021
2 848,1 ⁴	2 848,1	2022
927,1 ⁵	927,1	2023
500,0 ⁶	500,0	2024
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 088,0	1 088,0	2034
Totalt	13 862,4	13 862,4

¹ Varav 1 765,0 avser företagscertifikat.

² Varav 600,0 avser obligationslån.

³ Varav 600,0 avser obligationslån.

⁴ Varav 1 000,0 avser obligationslån.

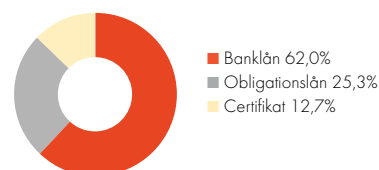
⁵ Varav 800,0 avser obligationslån.

⁶ Varav 500,0 avser obligationslån.

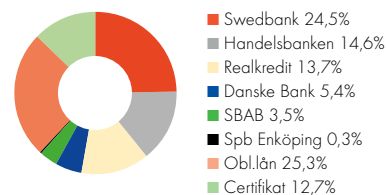
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVALT PER 30 JUNI 2019

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

Kreditbetyg från Moody's och emission

Fastpartner erhöll kreditbetyget Ba2 med "Positiv Outlook" i mars 2018 från ratinginstitutet Moody's.

Emission av nya obligationslån

Under första kvartalet emitterade Fastpartner ett icke säkerställt obligationslån uppgående till 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024. Obligationslånets rambelopp uppgår till totalt 1 500 MSEK.

Under andra kvartalet emitterade Fastpartner ett icke säkerställt obligationslån uppgående till 800 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2023. Obligationslånets rambelopp uppgår till totalt 1 500 MSEK.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 35,8 (38,7)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 43,0 (45,9)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 370,0 (836,1) MSEK.

Riskbedömning

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2018.

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. ECB har som en följd av konjunkturavmattningen återgått till en mer stimulerande politik i form av likviditetstillförsel samt fortsatt låga räntor vilket självklart gynnar fastighetsmarknaden.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade per den 30 juni 2019 69 (69) anställda, varav 50 (52) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 12 066,3 MSEK (10 947,4) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 246,5 (231,4) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 312,9 (142,2) MSEK.

Per den 30 juni 2019 uppgick likvida medel till 133,0 (612,9) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

35,8%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 35,8%.



Aktien

Stamaktien

Fastpartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 juni 2019 äger 72,0%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 30 JUN 2019 (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

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 2019-05-31 (SENAST TILLGÄNGLIGA DATA)

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 217 915	72,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning	12 085 825	6,7
Nordea Investment Funds	6 246 971	3,5
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,3
Swedbank Robur Fonder	5 177 160	2,9
Övriga	21 284 629	11,7
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 87 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 Q2 2019 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat cirka till 870 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 med undantag för koncernen för vad som nämns nedan avseende IFRS 16.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2019 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 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019. Fastpartner tillämpar inte 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. Leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal, vilka är de mest väsentliga leasingavtalen, uppgår till 868 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Till följd av implementeringen av IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med föregående princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad har tomträttsavgälden återlagts som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

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 2 juli 2019

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Cecilia Vestin
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 2 juli 2019 kl 15:30.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	408,5	357,4	804,4	720,1	1 450,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-60,5	-51,0	-146,4	-129,9	-247,0
Reparation och underhåll	-18,1	-11,8	-32,9	-27,5	-59,8
Fastighetsskatt	-20,7	-18,4	-40,6	-36,8	-73,2
Arrenden/tomträttsavgälder	-2,1	-8,6	-4,4	-17,0	-34,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-15,0	-13,4	-29,7	-26,3	-54,7
Drifnetto	292,1	254,2	550,4	482,6	981,9
Central administration	-8,1	-7,7	-16,2	-15,1	-32,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	240,6	394,2	817,5	661,1	1 198,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-0,2	0,2	-0,1	0,7
Andel i intresseföretags resultat	-2,4	8,0	0,1	16,5	52,6
Resultat före finansiella poster	522,2	648,5	1 352,0	1 145,0	2 201,4
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	0,1	0,5	0,4	1,4	3,7
Finansiella kostnader	-73,9	-57,9	-142,1	-116,5	-238,7
Tomträttsavgälder	-6,4	-	-13,0	-	-
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-37,2	12,8	-62,8	9,6	144,4
Resultat före skatt	404,8	603,9	1 134,5	1 039,5	2 110,8
Skatt	-87,3	-33,1	-237,9	-125,3	-304,9
Periodens resultat	317,5	570,8	896,6	914,2	1 805,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	317,5	570,8	896,6	914,2	1 805,9
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	317,5	570,8	896,6	914,2	1 805,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	317,5	570,8	896,6	914,2	1 805,9
Resultat/stamaktie kr	1,70	3,10	4,85	4,95	9,77
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.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	25 303,2	20 926,0	22 263,7
Fastigheter under uppförande	200,2	123,9	66,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	868,0	-	-
Maskiner och inventarier	1,7	1,2	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar	26 373,1	21 051,1	22 331,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	-	83,0	-
Andelar i intresseföretag	13,9	23,9	60,0
Andra långfristiga fordringar	10,7	10,8	8,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	24,6	117,7	68,4
Summa anläggningstillgångar	26 397,7	21 168,8	22 399,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	492,8	472,9	453,3
Likvida medel	135,0	74,4	676,1
Summa omsättningstillgångar	627,8	547,3	1 129,4
SUMMA TILLGÅNGAR	27 025,5	21 716,1	23 529,0
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	7 826,2	6 365,4	7 257,1
Summa eget kapital	9 683,4	8 222,6	9 114,3
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 780,8	1 464,4	1 589,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	10 912,5	7 654,9	8 037,2
Leasingskuld tomträtt	868,0	-	-
Övriga långfristiga skulder	36,3	24,6	29,9
Summa långfristiga skulder	13 597,6	9 143,9	9 656,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 949,9	3 547,2	4 120,2
Övriga kortfristiga skulder	359,9	412,2	381,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	434,7	390,2	257,2
Summa kortfristiga skulder	3 744,5	4 349,6	4 758,6
Summa skulder	17 342,1	13 493,5	14 414,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 025,5	21 716,1	23 529,0

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	404,8	603,9	1 134,5	1 039,5	2 110,8
Justeringsposter	-200,0	-435,6	-758,9	-704,9	-1 391,0
Betald/erhållen skatt	-42,6	-34,9	-95,0	-113,1	-127,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	162,2	133,4	280,6	221,5	592,1
Förändringar i rörelsekapital	-0,9	-6,5	-60,9	-85,6	-150,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161,3	126,9	219,7	135,9	441,8
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-184,3	-274,2	-2 362,9	-400,5	-1 135,6
Försäljning av fastigheter	-	6,9	0,5	134,0	138,9
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	86,1	47,0	126,9	353,5
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-2,4	-2,0	-2,6	-9,1	-23,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186,7	-183,2	-2 318,0	-148,7	-666,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	924,3	19,0	2 806,6	658,4	1 755,9
Lösen och amortering av lån	-1 062,7	-113,4	-1 101,6	-649,7	-792,0
Utdelning	-154,2	-139,7	-163,7	-149,2	-298,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-292,6	-234,1	1 541,3	-140,5	665,5
Periodens kassaflöde	-318,0	-290,4	-557,0	-153,3	441,1
Likvida medel vid periodens ingång	439,5	352,7	676,1	215,6	215,6
Förvärvade likvida medel	13,5	12,1	15,9	12,1	19,4
Likvida medel vid periodens slut	135,0	74,4	135,0	74,4	676,1

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 31/12
Vid periodens början	9 693,4	7 950,3	9 114,3	7 606,9	7 606,9
Utdelning ¹	-327,5	-298,5	-327,5	-298,5	-298,5
Periodens totalresultat	317,5	570,8	896,6	914,2	1 805,9
Vid periodens slut	9 683,4	8 222,6	9 683,4	8 222,6	9 114,3
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 683,4	8 222,6	9 683,4	8 222,6	9 114,3

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 144,7 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2019-06-30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsbetalningen rörande stamaktien är den 31 oktober 2019.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	850,0	760,0	850,0	760,0	840,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ²	53,5	45,5	53,5	45,5	50,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ²	64,2	54,1	64,2	54,1	59,7
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	13,1	28,2	19,1	23,1	21,6
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	7,1	12,3	10,1	10,8	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,7	4,4	3,7	4,2	4,2
Soliditet, % ²	35,8	37,9	35,8	37,9	38,7
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	43,0	45,1	43,0	45,1	45,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,6	5,0	4,4	4,7	4,7
Överskottsgrad, % ²	69,9	71,1	66,8	67,0	67,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,3	89,7	90,4	89,6	89,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	90,9	90,6	91,1	90,5	90,4
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 277,5	1 163,8	1 251,5	1 173,1	1 151,4
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	331,2	293,1	360,0	337,2	324,7
Driftsoverskott, kr/kvm ¹	822,4	750,8	771,3	713,9	708,1

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 23.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2019-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets- kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde MSEK
Region 1	53	419,7	335,0	1 596,3	104,9	499,9	230,1	12 506,9	3,9	373,6
Region 2	56	417,6	192,3	921,0	64,1	306,8	128,2	5 609,7	4,8	222,4
Region 3	72	434,9	215,4	990,5	77,0	354,3	138,4	5 837,7	5,0	250,3
Region 4	20	210,9	61,7	585,2	21,0	198,8	40,7	1 549,1	5,4	81,7
Summa	201	1 483,2	804,4	1 084,7	267,0	360,0	537,4	25 503,4	4,4	928,1

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	2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	122,6	116,8	246,5	231,4	469,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-14,0	-12,5	-34,8	-31,9	-60,9
Reparation och underhåll	-4,7	-5,3	-9,6	-10,8	-21,7
Fastighetsskatt	-6,1	-5,9	-12,2	-11,9	-23,7
Tomträttsavgifter/arrenden	-2,7	-2,5	-5,3	-5,2	-10,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-9,3	-8,5	-18,1	-16,7	-35,4
Drifnetto	85,8	82,1	166,5	154,9	317,6
Central administration	-6,7	-6,2	-13,1	-12,1	-25,7
Andel i intresseföretags resultat	-2,4	32,5	0,1	39,8	75,1
Resultat före finansiella poster	76,7	108,4	153,5	182,6	367,0
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-	-0,8	-	23,7	23,8
Resultat från andelar i dotterbolag	324,0	-	324,0	-	399,7
Övriga finansiella poster	-89,1	-23,2	-164,6	-64,1	-8,2
Resultat efter finansiella poster	311,6	84,4	312,9	142,2	782,3
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-258,4
Resultat före skatt	311,6	84,4	312,9	142,2	523,9
Skatt	2,0	-19,5	2,1	-27,3	5,2
Periodens resultat	313,6	64,9	315,0	114,9	529,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	313,6	64,9	315,0	114,9	529,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,7	0,7	0,7
Summa materiella anläggningstillgångar	0,7	0,7	0,7
Andelar i koncernföretag	5 412,5	4 752,1	4 860,5
Fordringar hos koncernföretag	10 787,4	8 781,9	8 803,4
Långfristiga värdepappersinnehav	-	83,0	-
Andelar i intresseföretag	14,0	24,8	60,1
Andra långfristiga fordringar	38,6	27,2	23,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	16 252,5	13 669,0	13 747,9
Summa anläggningstillgångar	16 253,2	13 669,7	13 748,6
Kortfristiga fordringar	0,7	1,5	5,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56,6	37,8	47,7
Likvida medel	133,0	21,0	612,9
Summa omsättningstillgångar	190,3	60,3	666,4
SUMMA TILLGÅNGAR	16 443,5	13 730,0	14 415,0
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	1 157,4	755,7	1 169,9
Summa eget kapital	3 106,3	2 704,6	3 118,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 428,0	6 194,1	7 040,8
Skulder till koncernföretag	966,5	1 515,3	987,3
Övriga långfristiga skulder	16,7	25,8	17,7
Summa långfristiga skulder	10 411,2	7 735,2	8 045,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 430,1	2 750,4	2 904,6
Övriga kortfristiga skulder	236,4	285,9	227,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	259,5	253,9	118,0
Summa kortfristiga skulder	2 926,0	3 290,2	3 250,4
Summa skulder	13 337,2	11 025,4	11 296,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 443,5	13 730,0	14 415,0

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 31/12
Vid periodens början	3 120,2	2 938,2	3 118,8	2 888,2	2 888,2
Utdelning ¹	-327,5	-298,5	-327,5	-298,5	-298,5
Periodens totalresultat	313,6	66,4	315,0	116,4	529,1
Vid periodens slut	3 106,3	2 706,1	3 106,3	2 706,1	3 118,8

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 144,7 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2019-06-30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsbetalningen rörande stamaktien är den 31 oktober 2019.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30	2019-06-30	2018-06-30
Hysesintäkter	335,0	273	192,3	193,7	215,4	198,0	61,7	55,4	804,4	720,1			804,4	720,1
Fastighetskostnader	-96,9	-89,2	-61,6	-61,5	-74,5	-66,9	-21,0	-19,9	-254,0	-237,5			-254,0	-237,5
Tomträttsavgälder	-8,0		-2,5		-2,5				-13,0				-13,0	
Drifnetto	230,1	183,8	128,2	132,2	138,4	131,1	40,7	35,5	537,4	482,6			537,4	482,6
Värdoförändringar														
Orealiserade värdoförändringar fastigheter	658,2	307,9	127,2	226,7	31,0	93,0	1,1	33,5	817,5	661,1			817,5	661,1
Realiserade värdoförändringar fastigheter		0,3				-1,8	0,2	1,4	0,2	-0,1			0,2	-0,1
Värdoförändringar finansiella instrument									-62,8	-19,9	29,5		-62,8	9,6
Bruttoresultat	888,3	492,0	255,4	358,9	169,4	222,3	42,0	70,4	1 292,3	1 123,7		29,5	1 292,3	1 153,2
Ofördelade poster														
Central administration											-16,2	-15,1	-16,2	-15,1
Andel i intresseföretags resultat									-2,4	12,5	2,5	4,0	0,1	16,5
Finansiella intäkter									0,4	1,4			0,4	1,4
Finansiella kostnader									-142,1	-116,5			-142,1	-116,5
Resultat före skatt													1 134,5	1 039,5
Skatt											-237,9	-125,3	-237,9	-125,3
Periodens totalresultat									1 148,2	1 021,1	-251,6	-106,9	896,6	914,2
Förvaltningsfastigheter	12 506,9	9 297,6	5 609,7	5 065,7	5 837,7	5 255,4	1 549,1	1 431,2	25 503,4	21 049,9			25 503,4	21 049,9
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													868,0	-
Finansiella anläggningstillgångar													24,6	117,7
Maskiner och inventarier													1,7	1,2
Omsättningstillgångar													492,8	472,9
Likvida medel													135,0	74,4
Summa tillgångar	12 506,9	9 297,6	5 609,7	5 065,7	5 837,7	5 255,4	1 549,1	1 431,2	25 503,4	21 049,9			27 025,5	21 716,1
Ofördelade poster														
Eget kapital													9 683,4	8 222,6
Långfristiga skulder													11 816,8	7 679,5
Uppskjuten skatteskuld													1 780,8	1 464,4
Kortfristiga skulder													3 744,5	4 349,6
Summa eget kapital och skulder													27 025,5	21 716,1
Periodens förvärv och investeringar	2 045,2	39,6	95,5	147,0	199,3	80,4	16,0	123,8	2 356,0	390,8			2 356,0	390,8
Periodens försäljningar		-6,0				-112,0	-0,1		-0,1	-118,0			-0,1	-118,0

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. Hysesintäkter, 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 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 långgivare. För Fastpartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

Nivå 3 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på egna relevanta antaganden.

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2019-06-30.

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2019-06-30 (2018-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början		(98,0)		(98,0)				
Förvärv/Försäljning under året		(-38,0)		(-38,0)				
Realiserad värdeförändring								
Orealiserad värdeförändring		(23,0)		(23,0)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	-	(83,0)	-	(83,0)	-	(-)	-	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2019-06-30 (2018-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3	(-81,7)			-94,3	(-81,7)		
Orealiserad värdeförändring	-62,8	(-19,9)			-62,8	(-19,9)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-157,1	(-101,6)	-	(-)	-157,1	(-101,6)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2019-06-30 (2018-06-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav				(83,0)				(83,0)		(83,0)
Nyttjanderättstillgång tomträtt					868,0		868,0		868,0	
Andra långfristiga fordringar					10,7	(10,8)	10,7	(10,8)	10,7	(10,8)
Kundfordringar					2,0	(1,8)	2,0	(1,8)	2,0	(1,8)
Övriga kortfristiga fordringar					374,5	(363,3)	374,5	(363,3)	374,5	(363,3)
Likvida medel					135,0	(74,4)	135,0	(74,4)	135,0	(74,4)
Upplupna intäkter					0,3	(0,3)	0,3	(0,3)	0,3	(0,3)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	-	(83,0)	1 390,5	(450,6)	1 390,5	(533,6)	1 390,5	(533,6)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					13 862,4	(11 202,1)	13 862,4	(11 202,1)	13 862,4	(11 202,1)
Leasingskulld tomträtt					868,0		868,0		868,0	
Övriga långfristiga skulder					36,3	(24,6)	36,3	(24,6)	36,3	(24,6)
Leverantörsskulder					3,3	(7,1)	10,0	(7,1)	10,0	(7,1)
Övriga kortfristiga skulder			157,1 ¹	(101,6) ¹	106,5	(94,5)	263,6	(196,1)	263,6	(196,1)
Upplupna kostnader					258,3	(210,3)	258,3	(210,3)	258,3	(210,3)
Summa finansiella skulder	-	(-)	157,1	(101,6)	15 134,8	(11 538,6)	15 291,9	(11 640,2)	15 291,9	(11 640,2)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	380,3	334,1	750,6	673,3	1 356,4
Serviceintäkter	28,2	23,3	53,8	46,8	94,2
Summa intäkter	408,5	357,4	804,4	720,1	1 450,6

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

		2019 1/4 – 30/6	2018 1/4 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2018 1/1 – 30/6	2018 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	201,4	193,1	377,1	364,9	728,1
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	2,4	-4,0	2,4	-12,5	-13,6
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-5,2	-9,9	7,5	7,8	2,5
	Justering för indexering av hyror, förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	17,7	10,4	45,6	19,8	123,0
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	1,2	-	2,4	-	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	217,5	190,0	435,0	380,0	840,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	870,0	760,0	870,0	760,0	840,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	9 683,4	8 222,6	9 683,4	8 222,6	9 114,3
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	53,5	45,5	53,5	45,5	50,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	9 683,4	8 222,6	9 683,4	8 222,6	9 114,3
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 780,8	1 464,4	1 780,8	1 464,4	1 589,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	157,1	101,6	157,1	101,6	94,3
	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	64,2	54,1	64,2	54,1	59,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	317,5	570,8	896,6	914,2	1 805,9
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	1 270,0	2 283,2	1 793,2	1 828,1	1 805,9
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	9 688,4	8 086,5	9 398,9	7 914,8	8 360,6
	Avkastning på eget kapital, %	13,1	28,2	19,1	23,1	21,6
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	404,8	603,9	1 134,5	1 039,5	2 110,8
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	73,9	57,9	142,1	116,5	238,7
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 914,8	2 647,2	2 553,2	2 312,0	2 349,5
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	26 992,6	21 568,4	25 277,3	21 349,7	22 256,2
	Avkastning på totalt kapital, %	7,1	12,3	10,1	10,8	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	404,8	603,9	1 134,5	1 039,5	2 110,8
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	-203,4	-407,0	-754,9	-670,7	-1 343,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	73,9	57,9	142,1	116,5	238,7
	Justerat resultat före skatt, MSEK	275,3	254,8	521,7	485,3	1 005,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,7	4,4	3,7	4,2	4,2
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	9 683,4	8 222,6	9 683,4	8 222,6	9 114,3
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	27 025,5	21 716,1	27 025,5	21 716,1	23 529,0
	Soliditet, %	35,8	37,9	35,8	37,9	38,7
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	9 683,4	8 222,6	9 683,4	8 222,6	9 114,3
Soliditet justerad 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	1 780,8	1 464,4	1 780,8	1 464,4	1 589,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	157,1	101,6	157,1	101,6	94,3
	Justerat eget kapital, MSEK	11 621,3	9 788,6	11 621,3	9 788,6	10 797,6
	Balansomslutning, MSEK	27 025,5	21 716,1	27 025,5	21 716,1	23 529,0
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	43,0	45,1	43,0	45,1	45,9
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	13 862,4	11 202,1	13 862,4	11 202,1	12 157,4
	Räntebärande tillgångar	-367,4	-369,5	-367,4	-369,5	-402,6
	Likvida medel	-135,0	-74,4	-135,0	-74,4	-676,1
	Börsnoterade aktier	-14,4	-97,4	-14,4	-97,4	-14,4
	Nettoskulder, MSEK	13 345,6	10 660,8	13 345,6	10 660,8	11 064,3
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	285,7	254,2	537,4	482,6	981,9
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-6,1	-4,2	-5,8	-6,2	-11,3
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	279,6	250,0	531,6	476,4	970,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	24 388,0	20 086,8	24 011,5	20 025,3	20 658,7
	Driftnetto, %	4,6	5,0	4,4	4,7	4,7
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	408,5	357,4	804,4	720,1	1 450,6
	Fastighetskostnader, MSEK	-122,8	-103,2	-267,0	-237,5	-468,7
	Driftnetto, MSEK	285,7	254,2	537,4	482,6	981,9
	Överskottsgrad, %	69,9	71,1	66,8	67,0	67,7

KALENDARIUM

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