

Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2020

Q1

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 13,1% och uppgick till 447,8 (395,9) MSEK.
- Driftnettot ökade med 18,3% och uppgick till 305,5 (258,3) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 68,2 (65,2)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 25,7% och uppgick till 220,9 (175,7) MSEK, per stamaktie av serie A 1,21 (0,97) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 950 (840) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 29 955,1 (28 172,4) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 61,9 (576,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 203,7 (579,1) MSEK, per stamaktie av serie A 1,07 (3,15) kr.
- Den 5 mars tillträdde Fastpartner fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Fastighetens årliga hyresintäkter uppgår till cirka 78 MSEK.
- Fastpartner har redan uppnått ställda mål för år 2020. I bokslutskommunikén 2019 meddelade bolaget att nya mål skulle presenteras i denna delårsrapport. Med anledning av rådande situation som Sverige och övriga världen befinner sig i kommer nya mål att presenteras när marknadsläget efter Covid-19 har stabiliserats.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2020 kvartal 1	2019 kvartal 4	2019 kvartal 3	2019 kvartal 2	2019 kvartal 1
Hyresintäkter mm	447,8	454,3	427,8	408,5	395,9
Fastighetskostnader	-142,3	-138,3	-121,3	-116,4	-137,6
Driftnetto	305,5	316,0	306,5	292,1	258,3
Överskottsgrad %	68,2	69,6	71,6	71,5	65,2
Central administration	-9,5	-10,1	-8,6	-8,1	-8,1
Andel i intresseföretags resultat ¹	0,0	-1,2	25,0	-2,4	-
Finansiella poster	-75,1	-77,1	-77,9	-80,3	-74,5
Förvaltningsresultat	220,9	227,6	245,0	201,3	175,7
Värdeförändringar fastigheter	62,4	1 420,2	773,1	240,6	577,1
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	283,3	1 647,8	1 018,1	441,9	752,8

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

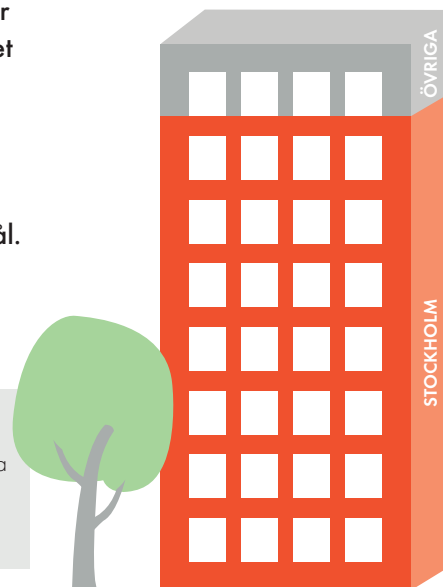
MÅL

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.

FASTPARTNERS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum där den ekonomiska tillväxten är starkast. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av segment.

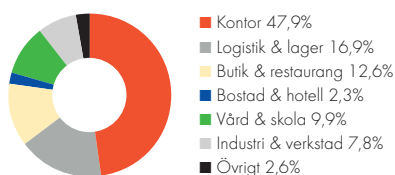
Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av den långsiktiga affären.



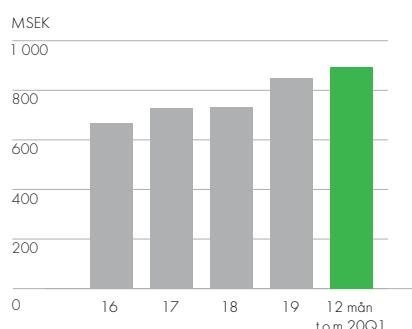
80%

Cirka 80% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen.

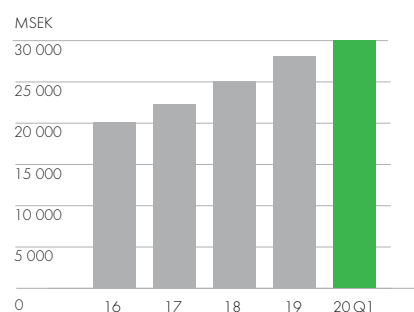
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



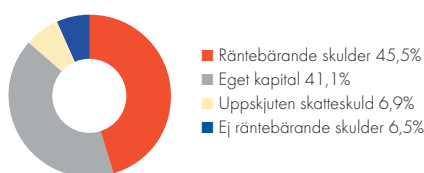
FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



KAPITALSTRUKTUR



895 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 894,8 MSEK.

29 955 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 29 955,1 MSEK per 2020-03-31.

VD:S KOMMENTAR

Ansvarstagande i kristider

Vi befinner oss för närvarande i en exceptionell tid när en hel värld till stora delar har stängts ner för att i så stor utsträckning som möjligt begränsa effekterna av Covid-19-pandemin. Det tycks som de vidtagna åtgärderna börjar få viss effekt då dödstal och spridning verkar ha nått en platåfas och är på väg nedåt i stora delar av de mest drabbade områdena.

Förutom det stora mänskliga lidande som Covid-19 orsakat så är effekterna på den globala ekonomin väldigt omfattande där framförallt hotell, restauranger och sällanköpsvaror drabbats hårt. Fastpartners exponering mot de denna kategori av hyresgäster är relativt begränsad och utgör mindre än 5 procent av bolagets totala hyresintäkter. Dock kommer allt företaget att påverkas av den rådande situationen och det kommer att krävas stora insatser från oss inom näringslivet för att begränsa effekterna av pandemin. Vi måste alla anstränga oss för att hålla igång alla flöden inom ekonomin i så stor utsträckning som möjligt. På Fastpartner tog vi tidigt beslut om att vårt bidrag skulle vara att fullfölja pågående projekt, honorera alla ingångna avtal och i tid betala samtliga leverantörer och långivare. Detsamma gäller även samtliga anställdas löner samt utdelningen till våra aktieägare, såväl stamaktieägarna av serie A och D samt preferensaktieägare.

Ytterligare en viktig del i våra åtaganden är att inte belasta skattebetalarna med några av våra kostnader eller utnyttja den uppkomna situationen genom att pressa priser från våra leverantörer eller att omförhandla ingångna avtal. Dessa beslut är tagna utifrån att det är på detta sätt som Fastpartner tror att vi som bolag på bästa sätt bidrar till att samhället bäst klarar av att stå emot denna pandemi.

Vi bedömer att vi är väl positionerade för att möta den utmanande situation vi befinner oss i genom att vi successivt förstärkt vår balansräkning, senast genom en riktad nyemission av stamaktier av serie A under februari månad. Vårt arbete med att stärka vår balansräkning har lett till att vi erhållit kreditbetyget Ba1 från Moody's. Till detta kan tilläggas att vi har väl inarbetade och kompetenta medarbetare som genom åren upparbetat goda relationer med våra hyresgäster.

Årets första kvartal har inte i någon större omfattning påverkats av Covid-19

då införda restriktioner inte aktualiserats förrän i slutet av detta kvartal. Verksamheten utvecklades helt enligt plan, där några punkter är värda att notera. Vi har haft en nettouthyrning på 6 MSEK, nått en överskottsgrad på 68,2% samt substansvärdet enligt EPRA NAV har ökat till 84,3 kronor per stamaktie av serie A.

Om vi lämnar kvartal 1, och istället går över till att se hur situationen ser ut för det nu pågående kvartalet, kan vi konstatera att per idag har cirka 95 procent av samtliga hyresintäkter med förfall 31 mars 2020 inkommit. Resterade 5 procent arbetar vi med för fullt för att hitta individuella lösningar för var och en av de hyresgäster som drabbats hårdast av nuvarande situation. Vår bedömning är att vi i samarbete med hyresgästen kan hitta lösningar som kan överbygga nuvarande problem i en något mer normaliserad situation. Vi får inte förledas att tro att det vi upplever just nu är ett för evigt bestående tillstånd utan att istället fokusera på den framtid som kommer efter nuvarande kris och dra nytta av de erfarenheter vi på ett hårt sätt har fått uppleva.

Nya mål

Då vi redan uppnått ställda mål för 2020 utlovade vi att nya operationella och finansiella mål skulle fastställas av styrelsen och presenteras i denna delårsrapport. Som en följd av nuvarande situation har vi valt att återkomma med dessa mål under september då vi hoppas ha en betydligt bättre bild av den nya verklighet vi befinner oss i. Detta för att skapa en så hög trovärdighet som möjligt samt realism i förutsättningarna för vår resa framåt. Vi avser även att redovisa vår vision för 2020-talet vid samma tillfälle.

Första kvartalet 2020

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 13,1% till 447,8 (395,9) MSEK, driftnettot ökade med 18,3% till 305,5 (258,3) MSEK och överskottsgraden steg till 68,2 (65,2)%.



Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 25,7% och uppgick till 220,9 (175,7) MSEK eller 1,21 (0,97) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020 samt nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningar.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 61,9 (576,9) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -107,6 (-100,1) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 250,8 (729,7) MSEK.

Under första kvartalet har Fastpartner emitterat 2 000 000 stamakter av serie A till kursen 112 kronor per aktie. Genom nyemissionen tillfördes Fastpartner 224 MSEK före emissionskostnader.

Fastpartner har även under första kvartalet emitterat icke säkerställda obligationer uppgående till 400 MSEK med en löptid på 4 år. Obligationerna emitterades till en kurs som motsvarar en ränta om cirka 1,25% till första inlösendag.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – mars 2020

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 447,8 (395,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 51,9 MSEK, eller 13,1%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 30,9 MSEK eller 7,4%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2020 till 90,9 (90,5)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,4 (91,0)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 142,3 (137,6) MSEK inklusive effekterna hänförliga till IFRS 16 (kostnader hänförliga till leasingavtal), dvs. en kostnadsökning om 4,7 MSEK eller 3,4%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 1,5 MSEK, eller 1,1%. Minskningen förklaras främst av minskade kostnader för vinterrenhållning och fjärrvärme till följd av en mild vinter.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 61,9 (576,9) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,6 (4,6)%.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -107,6 (-100,1) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 6,1 (0,3) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 73,8 (68,2) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 5,6 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

Orealiserad värdeförändring derivat uppgick till -32,5 (-25,6) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -47,1 (-150,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -24,9 (-20,1) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -22,2 (-130,5) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2020 är 21,4 (21,4)% och kommer sänkas till 20,6% för beskattningsår 2021. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

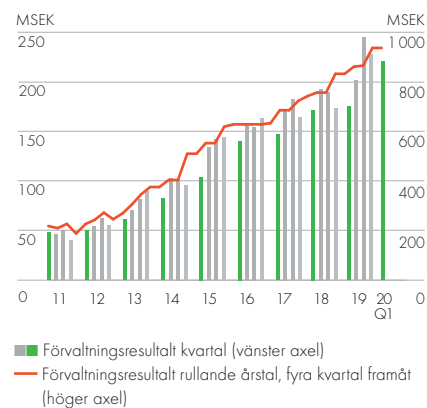
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 169,9 (118,4) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 209,4 (58,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -65,3 (-239,0) 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 och nyupptagna lån. Under perioden har Fastpartner också emitterat A-aktier om 224 MSEK.

KVARTAL 1 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 447,8 (395,9) MSEK.
- Driftnettot ökade till 305,5 (258,3) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 68,2 (65,2)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 220,9 (175,7) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 61,9 (576,9) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -107,6 (-100,1) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 250,8 (729,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 203,7 (579,1) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



448 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 447,8 MSEK för perioden.

Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 80% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 8%, Göteborg cirka 5%, Norrköping cirka 4% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 48% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cika en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tull och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 16,9% av logistik/lager, 12,6% av butiker/restaurang, 9,9% av vård/skola, 7,8% av industri/verkstad, 2,3% av bostäder/hotell samt 2,6% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 531 624 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 446 340 kvadratmeter, Region 2 med 417 895 kvadratmeter, Region 3 med 455 926 kvadratmeter och Region 4 med 211 463 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2020.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Herrjärva 3	Solna	19 788	5 mar 2020

1 531 624kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2020-03-31

	Uthyringsbar yta, kvm									Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
	Tomtareal	Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	1 010 825	872 515	426 037	175 527	102 632	71 347	24 303	65 794	6 874	1 423,2	23 599,0
Gävle	459 679	209 575	37 296	58 813	6 084	65 424		38 174	3 784	160,4	1 588,4
Uppsala & Mälardalen	169 332	102 123	33 885	38 879	16 447	2 615	2 930	7 139	228	107,5	1 886,4
Göteborg	320 295	148 641	26 794	107 538	11 431	1 848		981	50	88,0	1 287,3
Norrköping	266 514	105 524	18 349	32 672	9 717	32 316	210	12 097	163	84,3	902,8
Malmö	85 312	48 341	16 187	22 543	3 174	2 425		3 202	810	44,5	435,5
Övrigt	131 607	44 905	5 900	25 240	6 341	4 715	2 356	339	14	29,7	255,7
Summa	2 443 564	1 531 624	564 448	461 212	155 826	180 690	29 799	127 726	11 923	1 937,6	29 955,1

¹ Hyresvärde per 2020-04-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2020-03-31	Area	Hysesvärde MSEK ¹	Hyses- värde/kvm
Kontor	564 448	926,1	1 641
Logistik & lager	461 212	327,8	711
Industri & verkstad	180 690	151,3	837
Handel & restaurang	155 826	244,7	1 571
Vård & skola	127 726	192,4	1 506
Bostad & hotell	29 799	44,4	1 491
Övrigt	11 923	50,9	4 272
Total	1 531 624	1 937,6	1 265

¹ Hysesvärde per 2020-04-01 12 månader framåt.



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. Per 2020-03-31 har hela fastighetsbeståndet internvärderats med utgångspunkt från senaste extern värdering per 2019-12-31 som Fastpartner erhöll från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec och där nya händelser i form av nytecknade kontrakt och inkomna uppsägningar under första kvartalet 2020 beaktats. För fastigheten Herrjärva 3, som Fastpartner tillträdde den 5 mars 2020, har Fastpartner erhållit en extern värdering i samband med att Fastpartner förvärvade fastigheten. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2020 till 29 955,1 (28 172,4) 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 driftnetton samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 4,6 (4,6)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,2 (4,2)%, för Region 2 är det cirka 5,5 (5,5)%, för Region 3 är det cirka 5,0 (5,0)% och för Region 4 är det cirka 5,9 (6,0)%.

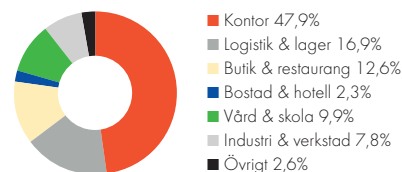
Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 61,9 (576,9) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

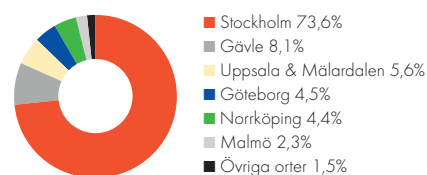
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	28 172,4
+ Förvärv av nya fastigheter	1 557,8
+ Investeringar	163,0
– Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	61,9
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	29 955,1

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Herrjärva 3

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 Abloy i Liljeholmen, uppförande av en ny XL Bygg-butik i Mölndal som slår upp portarna i april 2020, ny- och ombyggnation av lager och kontor åt Origum i Märsta, ombyggnad åt Stoneridge i Frösunda samt uppförande av 200 lägenheter i Märsta Centrum.

Fastpartner har under 2020 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 163,0 (811,9) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2020-03-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 971,2 (865,6) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 346 (428) MSEK.

Byggrätter

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

Fastpartner fortsätter utveckla sina byggrätter och projekt. Det är framförallt i Stockholmsregionen som utvecklingen är relativt god.

Per 31 mars 2020 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 368 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 158 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 210 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 mars 2020 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 434 MSEK, varav 248 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 570 kr/kvm, och 186 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 886 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

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



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 MARS 2020

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Potttegården 3	Nybyggnad, Bygghandel	3 700	41	1	Q2 20
Veddesta 5:3	Nybyggnad, Verkstad/Service	5 900	29	1	Q2 20
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Long Stay hotell	4 700	48	8	Q3 20
Syllen 4	Lokalanpassning Assa Abloy, klimat mm	6 200	68	28	Q4 20
Rånäs 1	Lokalanpassning, kontor, solceller	4 100	15	5	Q4 20
Timpenningen 5	Lokalanpassning, kontor, kultur mm	3 000	17	13	Q4 20
Hilton 2	Lokalanpassning, kontor, verksamhet	3 900	17	4	Q1 21
Märsta 11:8	Ny- och ombyggnad, kontor, lager mm	1 200	20	18	Q2 21
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, säljyta mm	2 500	43	41	Q2 21
Märsta 1:257 - 260	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	420	123	Q4 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	10 000	-	10 000	154
Stockholm	Västberga	Arbetsbasen 3	Tomträtt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2020	-	4 200	4 200	-
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2022	9 500	900	10 400	119
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2020	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	12 200	7 800	20 000	153
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2023	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	42 000	30 000	72 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2021	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Pågående detaljplan	2023	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	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2020	-	10 000	10 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2021	10 000	15 000	25 000	143
Totalt							118 750	128 250	247 000	1 528

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

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



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 13 056,9 (12 631,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 425,2 MSEK varav 203,7 MSEK avser periodens resultat och 221,5 MSEK avser nyemission av A-aktier.

Nyemission av A-aktier

Fastpartners styrelse beslutade den 19 februari 2020, med stöd av årsstämman bemyndigande från den 25 april 2019, om en nyemission av 2 000 000 stamaktier av serie A. Nyemissionen tillförde Fastpartner ett belopp om 221,5 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 461,1 (13 395,1) MSEK av vilket 3 941,8 (3 097,2) MSEK eller 27,3 (23,1)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 840,5 (12 729,2) MSEK, motsvarande 46,2 (45,2)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 mars 2020. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 8 991,1 (8 135,1) MSEK motsvarande 30,0 (28,9)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 mars 2020. Återstående bruttoskuld motsvarande 18,3 (18,7)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 4 200,0 (3 800,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 270,0 (1 460,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 mars 2020 2,0 (1,9)%.

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
1 300,0	Stibor 3M + 2,85 ¹	maj-22
800,0	Stibor 3M + 2,45 ¹	maj-23
900,0	Stibor 3M + 3,10 ¹	mar-24
4 200,0		

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 14 461,1 (13 395,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 184,9 (2 833,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2020. 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 31 mars 2020.

LÅNESTRUKTUR PER 2020-03-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
2 571,6	2 571,6 ¹	2020
2 394,2	2 341,0 ²	2021
3 319,4	3 319,4 ³	2022
3 389,0	3 389,0 ⁴	2023
900,0	900,0 ⁵	2024
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 086,7	1 086,7	2034
Totalt	14 514,3	14 461,1

¹ Varav 600,0 avser obligationslån och 1 270,0 avser företagscertifikat.

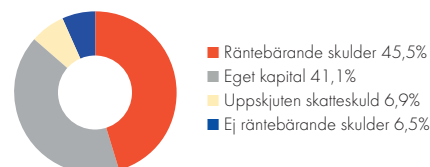
² Varav 600,0 avser obligationslån.

³ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

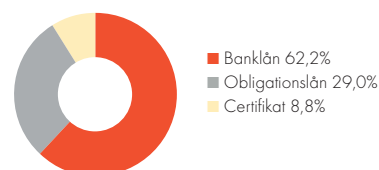
⁴ Varav 800,0 avser obligationslån.

⁵ Varav 900,0 avser obligationslån.

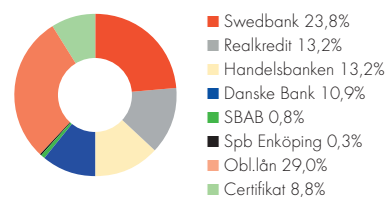
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 MARS 2020

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swaps löptid
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
1 875		

¹ Exklusive lånets marginal

Kreditbetyg från Moody's

Fastpartner erhöll höjt kreditbetyg till Ba1 i december 2019 från ratinginstitutet Moody's.

Emission av nya obligationslån

Under första kvartalet emitterade Fastpartner icke säkerställda obligationer uppgående till 400 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK, till kursen 106,845% vilket motsvarar en ränta om cirka 1,25% till första inlösendag. Obligationerna löper med en kupongränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,1 (42,1)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 48,5 (49,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 534,0 (499,3) MSEK.

Riskbedömning

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2019.

Bolagets två huvudsakliga risker utifrån nuvarande situation är betalningsförmågan hos våra hyresgäster samt refinansieringsförutsättningarna på kapitalmarknaden. För att kunna värdera dessa risker vill vi ge vår bild av nuläget.

Riskenivån för all näringsverksamhet har under inledningen av kvartal 2 ökat avsevärt. I första hand genom den nedstängning av den globala ekonomin som iscensatts under de senaste 2 månaderna i syfte att lindra spridningen av Covid-19-pandemin. Åtgärderna har på mycket kort tid ökat arbetslösheten på ett helt dramatiskt vis med arbetslöshetstal på mellan 10-30% i Europa och USA. Detta leder i sin tur till en kraftigt reducerad efterfrågan i hela världsekonomin.

Den uppkomna situationen kan även komma att påverka de finansiella marknaderna om inte rätt finans- och penningpolitiska åtgärder vidtas. Snabbast och mest omfattande är de processer som amerikanska kongressen och FED har genomfört. Omfattningen av hittills beslutade, och i stor utsträckning även genomförda, åtgärder uppgår till över 7 000 miljarder dollar vilket motsvarar 30% av USA's BNP. Detta skulle fullt ut kompensera hela intäktsbortfallet under ett tertial vilket kommer få en enorm stimulans för den amerikanska ekonomin. Huvuddelen av åtgärderna kommer från FED och innefattar stora likviditetsstöd till företag och kapitalmarknaden med särskild inriktning mot företagsobligationsmarknaden där köpen omfattar alla typer av instrument även inom High Yield segmentet. Riksbanken kan hämta många bra idéer för sitt agerande genom att studera de olika likviditetsstöjande program som FED redan genomfört och som dessutom är enkla och praktiskt genomförbara.

ECB har liknande program på gång, dock i mindre omfattning och omgärdade av betydligt mer byråkrati. Sammantaget innebär detta att ekonomin har stöttats på ett sätt som aldrig tidigare skett och kompenserar i hög grad det intäktsbortfall som uppstått genom vidtagna nedstängningsbeslut. Förutsättningarna är på plats för att nuvarande problem kan överbryggas och föra oss in i en mer normaliserad situation i slutet av året. För svensk del väntar vi fortfarande på praktiskt användbara och betydligt kraftfullare åtgärder än vad som hittills presenterats. Jämför vi med de amerikanska stöd- och stimulansprogrammen skulle det för svensk del innebära sammantagna åtgärder på totalt cirka 1 500 miljarder kronor för att nå motsvarande effekt. Den svenska statsskulden skulle visserligen öka till cirka 65% av BNP men även på den nivån tillhör Sverige den statsfinansiella eliten.

Den strategi som Sverige valt genom att inte använda lagstadgade tvångsnedstängningar utan att istället förlita sig på individens omdöme och sunda förnuft kommer utan tvekan innebära en stor fördel när vi skall återgå till en mer normal situation då alla funktioner varit igång, om än i begränsad omfattning. Den svenska strategin skiljer sig radikalt från stora delar av världen i övrigt där nedstängningen varit i det närmaste total.

Mot denna bakgrund och utifrån Fastpartners mycket starka finansiella position är det vår bedömning att bolaget har goda förutsättningar att hantera båda dessa risker och samtidigt ha utrymme för att utnyttja uppkommande affärsmöjligheter.

41,1%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,1%.



Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 mars 2020 76 (71) anställda, varav 56 (53) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 12 416,1 MSEK (11 566,1) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Händelser efter periodens slut

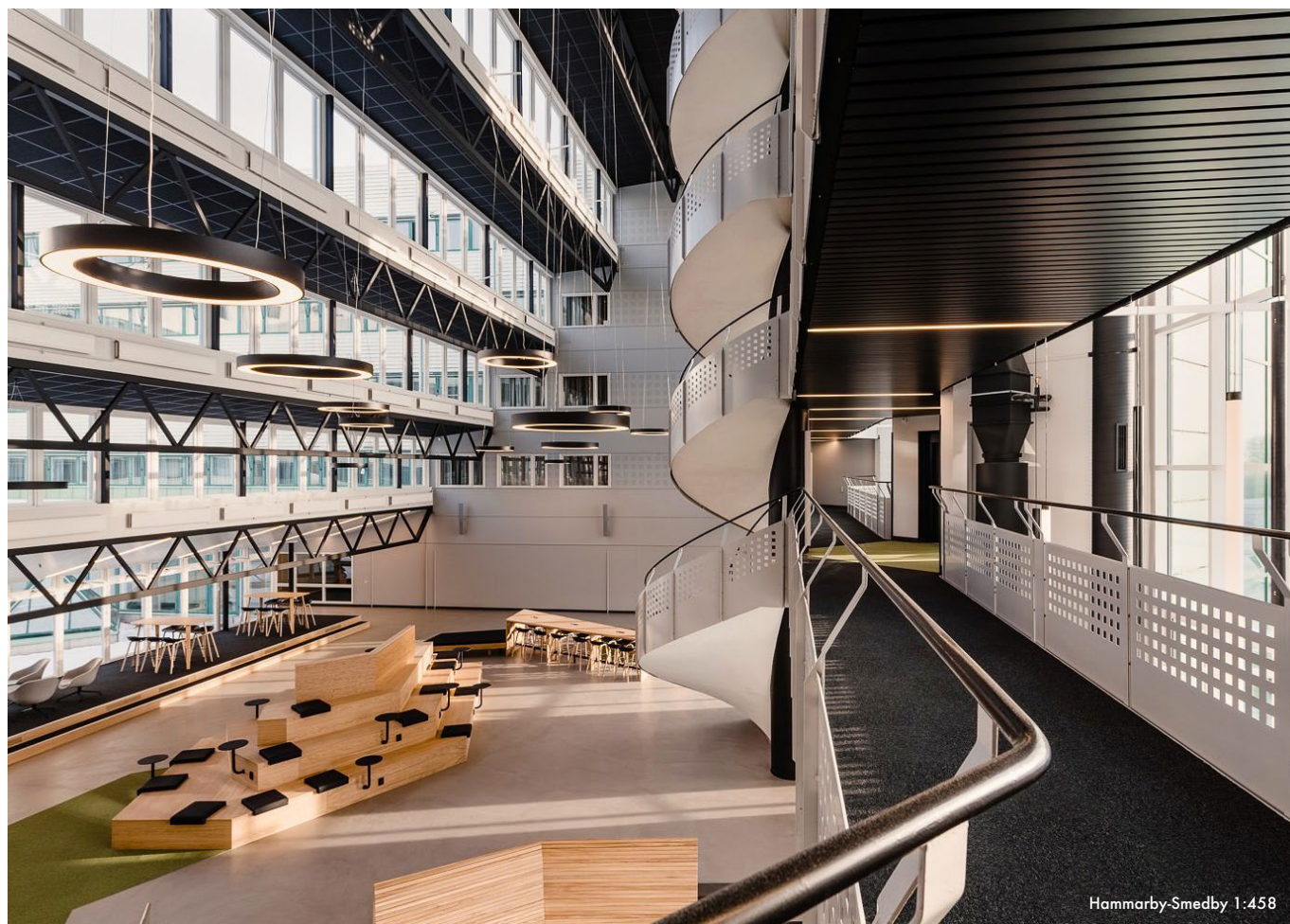
Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 139,8 (123,9) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 3,3 (1,3) MSEK.

Per den 31 mars 2020 uppgick likvida medel till 188,4 (257,3) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



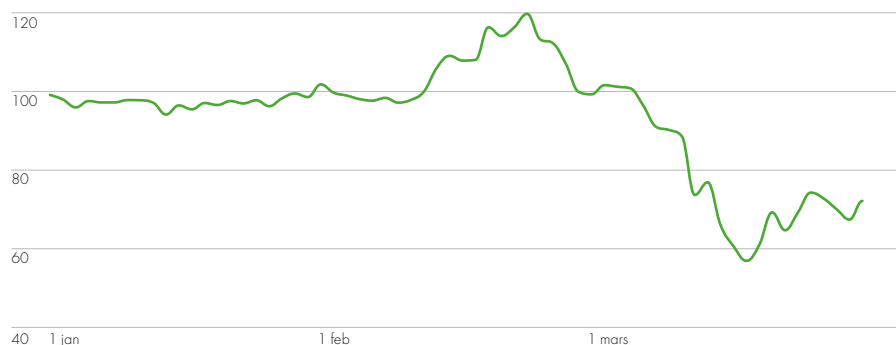
Aktien

Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2020 äger 71,5%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 31 MARS 2020 (SEK)



Stamaktie, serie D

Fastpartners stamaktie av serie D noterades den 13 december 2019 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 84 kr per aktie. D-aktierna berättigar till vinstutdelning från och med den 6 maj 2020. D-aktierna har således inte uppburet något resultat/D-aktie för 2020. D-aktierna berättigar till en årlig utdelning om maximalt 5,0 kr/D-aktie och varje D-aktie berättigar till en tiondels röst.

Preferensaktien

Fastpartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 293 kr per aktie. Justerat för aktiesplit om 3:1 som genomfördes år 2018 motsvarar det en kurs om 97,67 kr per aktie. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 6,68 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Återköp och avyttring av egna aktier

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 333 636 stamaktier av serie A, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A.

Inga egna preferensaktier eller stamaktier av serie D har återköpts.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 182 900 000 vid periodens utgång.

Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 8 500 000 vid periodens utgång.

Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid periodens utgång.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2020-03-31

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 817 915	71,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning	18 288 050	10,0
Familjen Kamprads Stiftelse	6 382 500	3,5
Swedbank Robur Fonder	5 234 160	2,9
Ilija Batljan Invest AB	2 178 000	1,2
Övriga	19 999 375	10,9
Antal utestående stamaktier	182 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

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 hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen. Fastigheter återfinns i 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 140 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 850 MSEK för år 2019, vilket innebär en ökning med 329 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q1 2020 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 950 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 2020 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.

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 23 april 2020

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

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 23 april 2020 kl 15:00.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	447,8	395,9	1 686,5
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-82,1	-85,9	-279,0
Reparation och underhåll	-14,6	-14,8	-65,4
Fastighetsskatt	-26,3	-19,9	-100,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,6	-2,3	-7,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-16,7	-14,7	-60,6
Drifnetto	305,5	258,3	1 173,0
Central administration	-9,5	-8,1	-34,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	61,9	576,9	2 587,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,5	0,2	423,4
Andel i intresseföretags resultat	0,0	2,5	24,1
Resultat före finansiella poster	358,4	829,8	4 173,2
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6,1	0,3	8,8
Finansiella kostnader	-73,8	-68,2	-287,4
Tomträttsavgälder	-7,4	-6,6	-31,2
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-32,5	-25,6	-32,5
Resultat före skatt	250,8	729,7	3 830,9
Skatt	-47,1	-150,6	-683,9
Periodens resultat	203,7	579,1	3 147,0
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	203,7	579,1	3 147,0
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	203,7	579,1	3 147,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
	203,7	579,1	3 147,0
Resultat/stamaktie, serie A, kr	1,07	3,15	17,19
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	181 233 636	181 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	180 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	181 900 000	180 900 000	180 900 000

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 622,1	24 975,0	27 876,8
Fastigheter under uppförande	333,0	135,9	295,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 018,0	868,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	1,7	1,8	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	30 974,8	25 980,7	29 192,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	372,5	16,3	372,5
Andra långfristiga fordringar	71,2	8,3	51,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	443,7	24,6	423,8
Summa anläggningstillgångar	31 418,5	26 005,3	29 615,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	184,1	514,9	106,3
Likvida medel	199,0	439,5	264,3
Summa omsättningstillgångar	383,1	954,4	370,6
SUMMA TILLGÅNGAR	31 801,6	26 959,7	29 986,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	658,1	623,1	651,4
Övrigt tillskjutet kapital	2 118,5	1 234,1	1 903,7
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	10 280,3	7 836,2	10 076,6
Summa eget kapital	13 056,9	9 693,4	12 631,7
Skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 201,1	1 719,5	2 178,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 276,2	10 549,2	10 562,1
Leasingskuld tomträtt	1 018,0	868,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	44,3	35,2	42,8
Summa långfristiga skulder	14 539,6	13 171,9	13 801,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 184,9	3 451,6	2 833,0
Övriga kortfristiga skulder	502,8	409,8	446,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	517,4	233,0	273,6
Summa kortfristiga skulder	4 205,1	4 094,4	3 553,0
Summa skulder	18 744,7	17 266,3	17 354,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 801,6	26 959,7	29 986,5

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	250,8	729,7	3 830,9
Justeringsposter	-30,5	-558,9	-2 994,8
Betald/erhållen skatt	-50,4	-52,4	-61,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	169,9	118,4	774,7
Förändringar i rörelsekapital	39,5	-60,0	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	209,4	58,4	744,8
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-1 533,5	-2 178,6	-3 255,1
Försäljning av fastigheter	0,5	0,5	501,0
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	47,0	47,1
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-20,0	-0,2	-77,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 553,0	-2 131,3	-2 784,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	1 277,4	1 882,3	3 227,3
Lösen och amortering av lån	-211,4	-38,9	-1 989,6
Emission A/D-aktier	221,8	-	701,4
Utdelning	-9,5	-9,5	-327,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 278,3	1 833,9	1 611,7
Periodens kassaflöde	-65,3	-239,0	-428,1
Likvida medel vid periodens ingång	264,3	676,1	676,1
Förvärvade likvida medel	-	2,4	16,3
Likvida medel vid periodens slut	199,0	439,5	264,3

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/12
Vid periodens början	12 631,7	9 114,3	9 114,3
Emission av A/D-aktier	221,5	-	697,9
Utdelning ¹	-	-	-327,5
Periodens totalresultat	203,7	579,1	3 147,0
Vid periodens slut	13 056,9	9 693,4	12 631,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 056,9	9 693,4	12 631,7

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 318,0 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-03-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	950,0	840,0	950,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	71,4	53,6	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, EPRA NAV, SEK ²	84,3	63,8	82,6
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	6,3	24,6	28,9
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	4,2	12,6	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,0	3,6	4,0
Soliditet, % ²	41,1	36,0	42,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	48,5	42,8	49,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,3	4,3	4,6
Överskottsgrad, % ²	68,2	65,2	69,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,9	90,5	91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,4	91,0	91,6
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 331,1	1 224,2	1 275,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	371,6	388,4	339,9
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	838,4	719,4	820,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 26.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2020-03-31

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	54	446,3	202,3	1 813,4	55,8	499,8	146,5	15 277,4	4,2	215,5
Region 2	56	417,9	100,0	957,0	32,2	308,1	67,8	6 064,6	4,6	118,1
Region 3	78	455,9	115,1	1 009,8	43,4	381,1	71,7	7 014,8	4,4	135,6
Region 4	20	211,5	30,4	574,3	10,9	206,9	19,5	1 598,3	5,1	40,4
Summa	208	1 531,6	447,8	1 169,4	142,3	371,7	305,5	29 955,1	4,3	509,7

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2020.

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 resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	139,8	123,9	524,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-20,7	-20,8	-65,3
Reparation och underhåll	-5,2	-4,9	-21,6
Fastighetsskatt	-7,3	-6,1	-29,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,7	-2,6	-15,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,1	-8,8	-35,1
Drifnetto	92,8	80,7	357,8
Central administration	-6,2	-6,4	-25,5
Andel i intresseföretags resultat	0,0	2,5	24,1
Resultat före finansiella poster	86,6	76,8	356,4
Finansiella poster			
Försäljning av aktier och andelar	-	-	780,0
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	965,1
Övriga finansiella poster	-83,3	-75,5	-237,8
Resultat efter finansiella poster	3,3	1,3	1 863,7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	151,8
Resultat före skatt	3,3	1,3	2 015,5
Skatt	-1,0	0,1	-40,7
Periodens resultat	2,3	1,4	1 974,8
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	2,3	1,4	1 974,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,7	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,7	0,8
Andelar i koncernföretag	6 144,1	5 445,6	5 607,7
Fordringar hos koncernföretag	11 842,2	10 397,0	11 805,2
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Andelar i intresseföretag	372,6	16,4	372,6
Andra långfristiga fordringar	100,8	29,0	74,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	18 459,7	15 888,0	17 859,7
Summa anläggningstillgångar	18 460,5	15 888,7	17 860,5
Kortfristiga fordringar	7,7	2,7	5,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75,2	59,8	77,0
Likvida medel	188,4	433,1	257,3
Summa omsättningstillgångar	271,3	495,6	339,7
SUMMA TILLGÅNGAR	18 731,8	16 384,3	18 200,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	658,1	623,1	651,4
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	2 118,5	1 234,1	1 903,7
Balanserad vinst	2 819,5	1 171,3	2 817,2
Summa eget kapital	5 687,8	3 120,2	5 464,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 100,6	8 927,9	9 055,7
Skulder till koncernföretag	560,8	971,7	493,6
Övriga långfristiga skulder	23,8	16,2	23,5
Summa långfristiga skulder	9 685,2	9 915,8	9 572,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 848,1	3 046,6	2 687,5
Övriga kortfristiga skulder	349,2	217,5	345,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161,5	84,2	130,7
Summa kortfristiga skulder	3 358,8	3 348,3	3 163,4
Summa skulder	13 044,0	13 264,1	12 736,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 731,8	16 384,3	18 200,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/12
Vid periodens början	5 464,0	3 118,8	3 118,8
Emission av A/D-aktier	221,5	-	697,9
Utdelning ¹	-	-	-327,5
Periodens totalresultat	2,3	1,4	1 974,8
Vid periodens slut	5 687,8	3 120,2	5 464,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 318,0 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-03-31.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	202,3	161,8	100,0	95,9	115,1	107,2	30,4	31,0	447,8	395,9			447,8	395,9
Fastighetskostnader	-55,8	-51,5	-32,2	-34,5	-43,4	-40,0	-10,9	-11,6	-142,3	-137,6			-142,3	-137,6
Driftnetto	146,5	110,3	67,8	61,4	71,7	67,2	19,5	19,4	305,5	251,7			305,5	258,3
Tomträttsavgälder	-5,3	-4,1	-1,3	-1,2	-0,8	-1,3			-7,4	-6,6			-7,4	-6,6
Värddeförändringar														
Orealiserade värddeförändringar fastigheter	62,6	569,2	-0,5	27,4	0,9	-18,6	-1,1	-1,1	61,9	576,9			61,9	576,9
Realiserade värddeförändringar fastigheter					0,5			0,2	0,5	0,2			0,5	0,2
Värddeförändringar finansiella instrument									-32,5	-25,6			-32,5	-25,6
Bruttoresultat	203,8	675,4	66,0	87,6	72,3	47,3	18,4	18,5	328,0	803,2			328,0	803,2
Ofördelade poster														
Central administration											-9,5	-8,1	-9,5	-8,1
Andel i intresseföretags resultat									0,0			2,5	0,0	2,5
Finansiella intäkter									6,1	0,3			6,1	0,3
Finansiella kostnader									-73,8	-68,2			-73,8	-68,2
Resultat före skatt													250,8	729,7
Skatt											-47,1	-150,6	-47,1	-150,6
Periodens totalresultat									260,2	735,3	-56,6	-156,2	203,7	579,1
Förvaltningsfastigheter	15 277,4	12 394,8	6 064,6	5 473,6	7 014,8	5 701,0	1 598,3	1 541,5	29 955,1	25 110,9			29 955,1	25 110,9
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 018,0	868,0
Finansiella anläggningstillgångar													443,7	24,6
Maskiner och inventarier													1,7	1,8
Omsättningstillgångar													184,1	514,9
Likvida medel													199,0	439,5
Summa tillgångar	15 277,4	12 394,8	6 064,6	5 473,6	7 014,8	5 701,0	1 598,3	1 541,5	29 955,1	25 110,9			31 801,6	26 959,7
Ofördelade poster														
Eget kapital													13 056,9	9 693,4
Långfristiga skulder													12 338,5	11 452,4
Uppskjuten skatteskuld													2 201,1	1 719,5
Kortfristiga skulder													4 205,1	4 094,4
Summa eget kapital och skulder													31 801,6	26 959,7
Periodens förvärv och investeringar	1 580,3	2 022,0	28,3	59,2	105,7	112,2	6,5	10,7	1 720,8	2 204,1			1 720,8	2 204,1
Periodens försäljningar								-0,1		-0,1			-	-0,1

Notera att IFRS 16-effekter särredovisas ovan.

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

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

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

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

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

NOT 2 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

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

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats.

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. Värderingsmodellen är oförändrad jämfört med beskrivningen av den i årsredovisningen. 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 2020-03-31.

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

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2020-03-31 (2019-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-126,8	(-94,3)			-126,8	(-94,3)		
Orealiserad värdeförändring	-32,5	(-25,6)			-32,5	(-25,6)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-159,3	(-119,9)	-	(-)	-159,3	(-119,9)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2020-03-31 (2019-03-31)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav							-	(-)	-	(-)
Andra långfristiga fordringar					71,2	(8,3)	71,2	(8,3)	71,2	(8,3)
Kundfordringar					8,7	(9,5)	8,7	(9,5)	8,7	(9,5)
Övriga kortfristiga fordringar					24,8	(374,1)	24,8	(374,1)	24,8	(374,1)
Likvida medel					199,0	(439,5)	199,0	(439,5)	199,0	(439,5)
Upplupna intäkter					12,8	(0,2)	12,8	(0,2)	12,8	(0,2)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	-	(-)	316,5	(831,6)	316,5	(831,6)	316,5	(831,6)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					14 461,1	(14 000,8)	14 461,1	(14 000,8)	14 461,1	(14 000,8)
Leasingskulld tomträtt					1 018,0	(868,0)	1 018,0	(868,0)	1 018,0	(868,0)
Övriga långfristiga skulder					44,3	(35,2)	44,3	(35,2)	44,3	(35,2)
Leverantörsskulder					96,2	(128,6)	96,2	(128,6)	96,2	(128,6)
Övriga kortfristiga skulder			159,3 ¹	(119,9 ¹)	173,3	(69,2)	332,6	(189,1)	332,6	(189,1)
Upplupna kostnader					280,5	(76,9)	280,5	(76,9)	280,5	(76,9)
Summa finansiella skulder	-	(-)	159,3	(119,9)	16 073,4	(15 178,7)	16 232,7	(15 298,6)	16 232,7	(15 298,6)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/12
Hytesintäkter	417,0	370,3	1 577,2
Serviceintäkter	30,8	25,6	109,3
Summa intäkter	447,8	395,9	1 686,5

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

		2020 1/1 – 31/3	2019 1/1 – 31/3	2019 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	220,9	173,9	849,6
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	-	-	-
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	2,1	8,3	2,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	14,5	27,8	92,9
	Justering för engångsposter	-	-	-
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	-	5,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	237,5	210,0	950,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	950,0	840,0	950,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	13 056,9	9 693,4	12 631,7
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	182 900 000	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	71,4	53,6	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	13 056,9	9 693,4	12 631,7
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 201,1	1 719,5	2 178,9
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 A.	Återläggning räntederivat, MSEK	159,3	119,9	126,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	180 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	84,3	63,8	82,6
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	203,7	579,1	3 147,0
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	814,8	2 316,4	3 147,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	12 844,3	9 403,9	10 873,0
	Avkastning på eget kapital, %	6,3	24,6	28,9
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	250,8	729,7	3 830,9
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	73,8	68,2	287,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 298,4	3 191,6	4 118,3
	Genomsnittlig balansomsättning, MSEK	30 894,1	25 244,4	26 757,8
	Avkastning på totalt kapital, %	4,2	12,6	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	250,8	729,7	3 830,9
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	-29,9	-551,5	-2 978,5
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	73,8	68,2	287,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	294,7	246,4	1 139,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,0	3,6	4,0
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	13 056,9	9 693,4	12 631,7
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	31 801,6	26 959,7	29 986,5
	Soliditet, %	41,1	36,0	42,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	13 056,9	9 693,4	12 631,7
Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 201,1	1 719,5	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	159,3	119,9	126,8
	Justerat eget kapital, MSEK	15 417,3	11 532,8	14 937,4
	Balansomslutning, MSEK	31 801,6	26 959,7	29 986,5
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	48,5	42,8	49,8
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	14 461,1	14 000,8	13 395,1
	Räntebärande tillgångar	-407,2	-358,9	-387,2
	Likvida medel	-199,0	-439,5	-264,3
	Börsnoterade aktier	-14,4	-14,4	-14,4
	Nettoskulder, MSEK	13 840,5	13 188,0	12 729,2
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	305,5	258,3	1 173,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	6,5	-0,9	3,5
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	312,0	257,4	1 176,5
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	28 770,1	23 860,4	25 551,3
	Driftnetto, %	4,3	4,3	4,6
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	447,8	395,9	1 686,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-142,3	-137,6	-513,5
	Driftnetto, MSEK	305,5	258,3	1 173,0
	Överskottsgrad, %	68,2	65,2	69,6

KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 juni 2020	3 juli 2020
Delårsrapport per 30 september 2020	21 oktober 2020

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