

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2020

Q2

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 10,9% och uppgick till 892,3 (804,4) MSEK.
- Driftnettot ökade med 16,0% och uppgick till 638,5 (550,4) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 71,6 (68,4)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 22,8% och uppgick till 463,0 (377,0) MSEK, per stamaktie av serie A 2,53 (2,08) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 950 (870) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 29 883,4 (28 172,4) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -112,6 (817,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 254,0 (896,6) MSEK, per stamaktie av serie A 1,23 (4,85) kr.
- Fastpartner har redan uppnått ställda mål för år 2020. I bokslutskommunikén 2019 meddelade bolaget att nya mål skulle presenteras i delårsrapporten per 31 mars 2020. 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 2	2020 kvartal 1	2019 kvartal 4	2019 kvartal 3	2019 kvartal 2
Hyresintäkter mm	444,5	447,8	454,3	427,8	408,5
Fastighetskostnader	-111,6	-142,3	-138,3	-121,3	-116,4
Driftnetto	332,9	305,5	316,0	306,5	292,1
Överskottsgrad %	74,9	68,2	69,6	71,6	71,5
Central administration	-9,2	-9,5	-10,1	-8,6	-8,1
Andel i intresseföretags resultat ¹	1,1	0,0	-1,2	25,0	-2,4
Finansiella poster	-82,7	-75,1	-77,1	-77,9	-80,3
Förvaltningsresultat	242,1	220,9	227,6	245,0	201,3
Värdeförändringar fastigheter	-174,5	62,4	1 420,2	773,1	240,6
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	67,6	283,3	1 647,8	1 018,1	441,9

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.

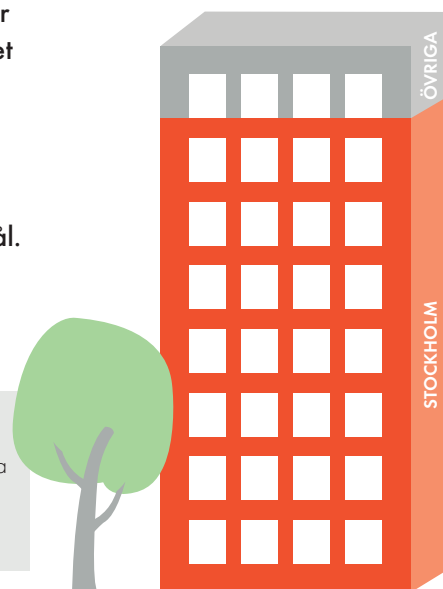
MÅL

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.

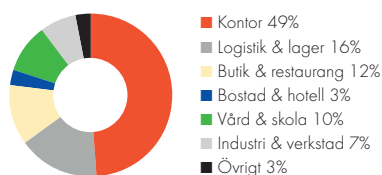
Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av den långsiktiga affären.



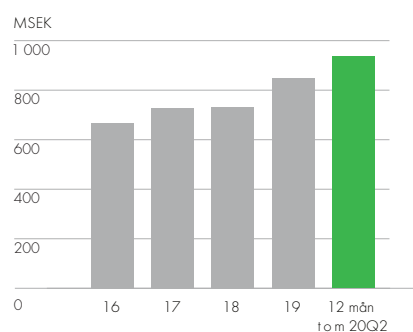
80%

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

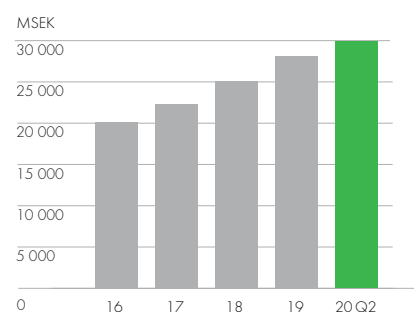
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



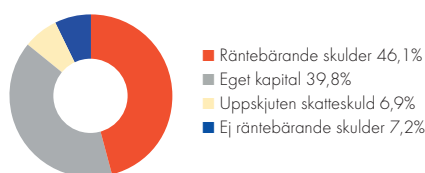
FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



KAPITALSTRUKTUR



936 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 935,6 MSEK.

29 883 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 29 883,4 MSEK per 2020-06-30.

VD:S KOMMENTAR

Ett annorlunda kvartal

Som väntat präglas även det andra kvartalet i hög grad av den pågående Covid-19 pandemin. Strategierna för att lindra och stoppa smittspridningen har i stora delar av världen varit gemensam. Ett undantag är Sverige vars strategiska val skiljer sig väsentligt från resten av världen genom att samhället fortsatt att i stor utsträckning hållits öppet. Konsekvenserna har så här långt medfört högre dödstal och större smittspridning än i våra grannländer. Förhoppningsvis kan denna strategi medföra att vi har en kortare väg tillbaka till någon form av normal tillstånd och balans i ekonomin. I den fas vi befinner oss har bredare delar av näringslivet påverkats från att initialt främst berört besöks- och restaurangnäringen till att nu även i större omfattning omfatta sällanköpshandeln och tjänstesektorn. Den rådande situationen har i viss mån även påverkat Fastpartners verksamhet på så sätt att vi har utestående hyresfordringar om cirka två procent av det andra kvartalets aviserade hyror. Genom att bolaget kommer att erhålla hyresstödsersättning om cirka 3 MSEK kommer det utestående beloppet att minska under sommaren. Beträffande hyresinbetalningar avseende det tredje kvartalet så har vi till dags dato, 1 juli 2020, erhållit cirka 75% av utdebiterade hyror vilket är i linje med vad vi brukar få in vid motsvarande tidpunkt. Satt i relation till den enorma ekonomiska effekt som pandemin har haft globalt så är effekterna för Fastpartners del relativt begränsade.

Genom att vi succesivt ökat effektiviteten i förvaltningen och förädlad fastighetsbeståndet, men även delvis som en effekt av den låga aktiviteten i ekonomin under pandemin, har vi lyckats nå en överskottsgrad om 74,9% för det andra kvartalet. Denna överskottsgrad överstiger med bred marginal helårsmålet om 70% och har lett till att vi under rådande omständigheter levererar ett mycket bra förvaltningsresultat om 242 MSEK.

Under kvartal 2 har vi låtit Cushman & Wakefield och Newsec externvärdera samtliga våra fastigheter. Värderingsinstitutionen har tagit hänsyn till rådande pandemi och dess effekter i form av förändringar i efterfrågan på lokaler, ökade risker inom vissa verksamheter, avtagande tillväxt samt en yieldupjustering vilket inneburit en nettonejustering av våra fastighetsvärden om 175 MSEK.

Aktiviteten på kapitalmarknaden har varit låg under kvartalet med få emissioner. Dock har aktiviteten och likviditeten ökat väsentligt under juni månad vilket inneburit en press nedåt på räntenivån (tightare spreadar). Det mesta tyder idag på att marknaden kommer fortsätta trycka ihop spreadarna och öka likviditeten under hösten i första hand beroende på den enorma mängd likviditet som ECB och FED, via olika likviditetsstöttande program, har försett marknaden med. Till detta kommer även en mängd finanspolitiska åtgärder i samma riktning. Under hösten kommer även Riksbanken in i marknaden för företagsobligationer samtidigt som man fortsätter att agera på företagscertifikatmarknaden.

I takt med att svensk arbetslöshet når rekordnivåer har vi även att vänta oss stora stimulansåtgärder från Regeringshåll vilket sammantaget hjälper svenskt näringsliv att mildra effekten av Covid-19 pandemin.

Arbetet med att höja vårt kreditbetyg för att nå Investment Grade fortsätter i oförminskad takt och målsättningen är långsiktigt att nå Baa1-nivå. Som tidigare kommunicerats kommer vi att fastställa nya finansiella och operationella mål vilka kommer att kommuniceras under september månad.

Andra kvartalet 2020

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 8,8% till 444,5 (408,5) MSEK, driftnettot ökade med 14,0% till 332,9 (292,1) MSEK och överskottsgraden steg till 74,9 (71,5)%.



Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 20,3% och uppgick till 242,1 (201,3) MSEK eller 1,32 (1,11) 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 -174,5 (240,6) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -81,3 (-117,4) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 69,0 (404,8) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – juni 2020

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 892,3 (804,4) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 87,9 MSEK, eller 10,9%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2019 och 2020.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 42,3 MSEK eller 5,0%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2020 till 90,3 (90,4)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 90,8 (91,1)%.

Som en effekt av Covid-19 och det statliga hyresstödet, där fastighetsägaren och staten tillsammans gör det möjligt för hyresgäster inom specifika branscher att erhålla upp till 50% rabatt på hyran för det andra kvartalet, har Fastpartner lämnat hyresrabatter om 3,4 (-) MSEK avseende det andra kvartalet. Hyresrabatter om 3,4 MSEK har belastat det andra kvartalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 253,8 (254,0) MSEK, dvs. en kostnadsminskning om -0,2 MSEK eller 0,0%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 8,3 MSEK, eller 3,4%. Minskningen förklaras främst av minskade kostnader för vinterrenhållning och fjärrvärme till följd av en mild vinter samt lägre kostnader för reparation och underhåll.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -112,6 (817,5) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,7 (4,6)%.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -189,0 (-217,5) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 13,1 (0,4) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 156,0 (142,1) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 13,9 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 -31,1 (-62,8) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -65,8 (-237,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -53,4 (-46,1) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -12,4 (-191,8) 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.

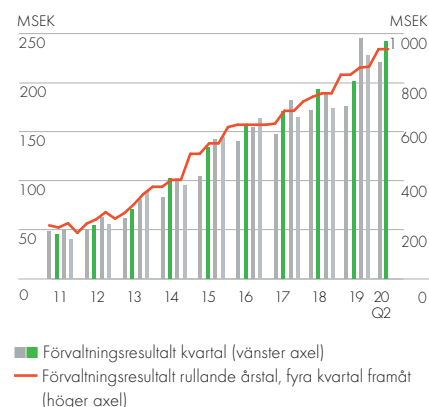
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 392,3 (280,6) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 402,8 (219,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -16,4 (-557,0) MSEK och förklaras 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 2 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 444,5 (408,5) MSEK.
- Driftnettot ökade till 332,9 (292,1) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 74,9 (71,5)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 242,1 (201,3) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -174,5 (240,6) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -81,3 (-117,4) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 69,0 (404,8) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 50,3 (317,5) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



892 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 892,3 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 samlad. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 8%, Norrköping cirka 5%, Göteborg cirka 4% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 49% 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% av logistik/lager, 12% av butiker/restaurang, 10% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 3% av bostäder/hotell samt 3% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 534 681 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 446 472 kvadratmeter, Region 2 med 418 114 kvadratmeter, Region 3 med 458 607 kvadratmeter och Region 4 med 211 488 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

1 534 681 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2020-06-30

	Uthyringsbar yta, kvm									Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
	Tomtare	Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	1 010 825	875 320	419 141	177 030	103 465	70 198	31 048	67 374	7 064	1 463,2	23 558,6
Gävle	459 679	209 600	37 321	53 003	6 084	65 424		38 174	9 594	159,6	1 571,9
Uppsala & Mälardalen	169 332	102 154	33 382	38 879	16 981	2 615	2 930	7 257	110	124,3	1 866,9
Göteborg	320 295	148 641	26 794	107 538	11 431	1 848		981	50	92,0	1 299,3
Norrköping	266 514	105 637	16 054	33 717	9 717	33 679	210	12 097	163	92,7	906,6
Malmö	85 312	48 424	16 187	22 626	3 174	2 425		3 202	810	44,6	441,6
Övrigt	131 607	44 905	5 900	25 240	6 341	4 715	2 356	339	14	29,4	238,5
Summa	2 443 564	1 534 681	554 778	458 033	157 192	180 904	36 544	129 424	17 805	2 005,8	29 883,4

¹ Hyresvärde per 2020-07-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2020-06-30	Area	Hysesvärde MSEK ¹	Hyses- värde/kvm
Kontor	554 778	980,3	1 767
Logistik & lager	458 033	322,9	705
Industri & verkstad	180 904	149,8	828
Handel & restaurang	157 192	250,0	1 590
Vård & skola	129 424	201,3	1 556
Bostad & hotell	36 544	47,5	1 299
Övrigt	17 805	54,0	3 035
Total	1 534 681	2 005,8	1 307

¹ Hysesvärde per 2020-07-01 12 månader framåt.



Uppfinnaren 1

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 2020-06-30 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. 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 sju fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 0,7% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelseerna består till största delen av justerade värden på byggrätter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2020 till 29 883,4 (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 4,7 (4,6)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,2 (4,2)%, för Region 2 är det cirka 5,6 (5,5)%, för Region 3 är det cirka 5,1 (5,0)% och för Region 4 är det cirka 5,7 (6,0)%.

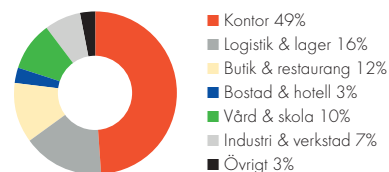
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till –112,6 (817,5) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

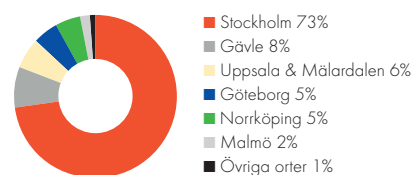
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	28 172,4
+ Förvärv av nya fastigheter	1 557,8
+ Investeringar	265,8
– Försäljningar	-
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	-112,6
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	29 883,4

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



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, lokalanpassning flera hyresgäster och solceller i Lunda, ny- och ombyggnation av lager och kontor åt Origum i Märsta, ombyggnad åt hyresgäster och fastighetsutveckling 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 265,8 (811,9) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2020-06-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 969,8 (865,6) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 456 (428) MSEK.

Byggrätter

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

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

Per 30 juni 2020 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 355 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 140 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 215 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 30 juni 2020 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 435 MSEK, varav 237 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 693 kr/kvm, och 198 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 921 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

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



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 JUNI 2020

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Näringen 5:1	Lokalanpassning, lager	5 900	11	2	Q3 20
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Long Stay hotell	4 700	45	3	Q3 20
Syllen 4	Lokalanpassning Assa Abloy, klimat mm	6 200	72	26	Q4 20
Rånäs 1	Lokalanpassning, kontor, solceller	4 100	17	4	Q4 20
Timpenningen 5	Lokalanpassning, kontor, kultur mm	3 000	17	10	Q4 20
Ekenäs 4	Lokalanpassning, kontor	3 400	10	2	Q4 20
Hilton 2	Lokalanpassning, kontor, verksamhet	3 900	18	3	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	39	Q2 21
Märsta 1:257 - 260	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	430	102	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	-	4 500	4 500	-
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2023	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2021	-	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	2024	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	2021	-	10 000	10 000	-
Gävle	Gävlehov	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2021	10 000	15 000	25 000	143
Totalt							117 850	128 550	246 400	1 517

¹ Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att utlysning 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.



Krejaren 2

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 12 679,2 (12 631,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 475,5 MSEK varav 254,0 MSEK avser periodens resultat och 221,5 MSEK avser nyemission av A-aktier samt minskat med 428,0 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

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 14 668,1 (13 395,1) MSEK av vilket 4 102,4 (3 097,2) MSEK eller 28,0 (23,1)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 944,2 (12 729,2) MSEK, motsvarande 46,7 (45,2)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2020. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 9 313,1 (8 135,1) MSEK motsvarande 31,1 (28,9)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2020. Återstående bruttoskuld motsvarande 17,9 (18,7)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 4 200,0 (3 800,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 155,0 (1 460,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 juni 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 14 668,1 (13 395,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 456,2 (2 833,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 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 30 juni 2020.

LÅNESTRUKTUR PER 2020-06-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
2 025,0	2 025,0 ¹	2020
2 506,4	2 453,2 ²	2021
3 430,9	3 430,9 ³	2022
3 844,4	3 844,4 ⁴	2023
900,0	900,0 ⁵	2024
75,0	75,0	2025
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 086,2	1 086,2	2034
Totalt	14 721,3	14 668,1

¹ Varav 600,0 avser obligationslån och 1 055,0 avser företagscertifikat.

² Varav 600,0 avser obligationslån och 100,0 avser företagscertifikat.

³ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

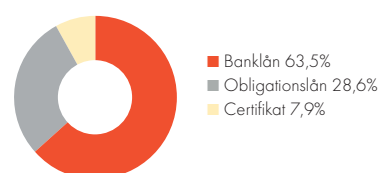
⁴ Varav 800,0 avser obligationslån.

⁵ Varav 900,0 avser obligationslån.

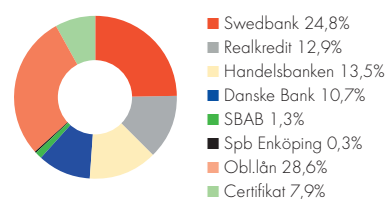
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 JUNI 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 erhöjt 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 39,8 (42,1)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 47,2 (49,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 582,9 (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 det andra kvartalet i syfte att lindra spridningen av Covid-19 pandemin. Arbetslöshetstal på mellan 10-30% i Europa och USA 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 börjar närma sig 20 000 miljarder dollar vilket inte är långt ifrån USA:s BNP för år 2020. En stor del 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 har hämtat många idéer för sitt agerande genom att studera de olika likviditetsstöjande program som FED redan genomfört och som dessutom är enkla att praktiskt tillämpa.

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.

Den strategi som Sverige valt genom att inte använda lagstadgade tvångsnedstängningar utan istället förlita sig på individens omdöme och sunda förnuft kan innebära en viss 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.

39,8%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 39,8%.



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 2020 76 (71) anställda, varav 56 (53) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

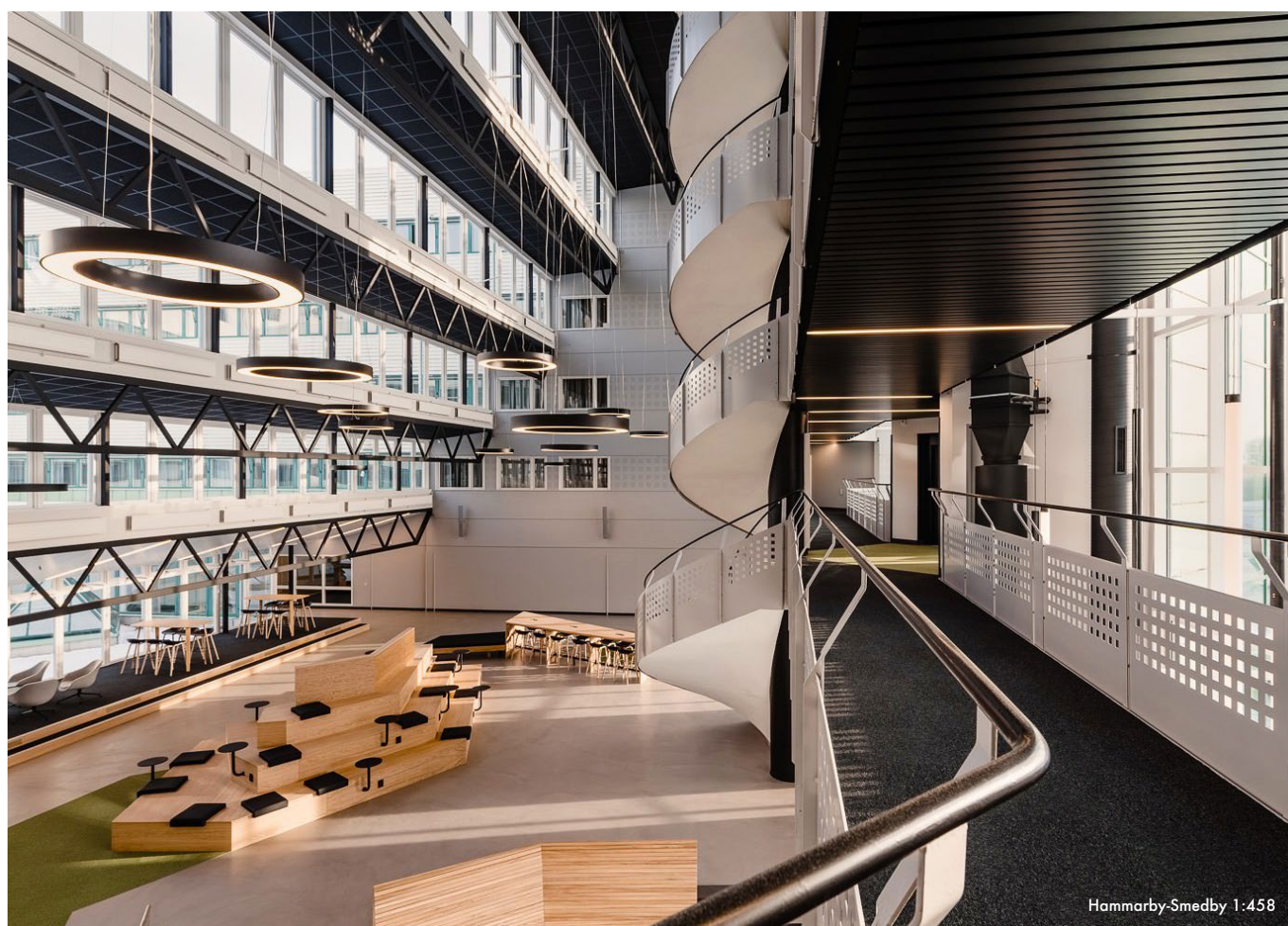
Ställda säkerheter har under perioden ökat till 12 780,7 MSEK (11 566,1) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Händelser efter periodens slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 270,0 (246,5) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 187,8 (312,9) MSEK. Per den 30 juni 2020 uppgick likvida medel till 136,1 (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 30 juni 2020 äger 71,5%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 JUNI 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 2020-05-31 (SENAST TILLGÄNGLIGA DATA)

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 817 915	71,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning	18 288 050	10,0
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 234 160	2,9
Nordea Investment Funds	2 231 165	1,2
Övriga	20 441 210	11,2
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 drygt 2,6 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 Q2 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 3 juli 2020

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
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 3 juli 2020 kl 13:30.

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 rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	444,5	408,5	892,3	804,4	1 686,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-57,5	-60,5	-139,6	-146,4	-279,0
Reparation och underhåll	-11,7	-18,1	-26,3	-32,9	-65,4
Fastighetsskatt	-26,3	-20,7	-52,6	-40,6	-100,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,0	-2,1	-4,5	-4,4	-7,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,1	-15,0	-30,8	-29,7	-60,6
Drifnetto	332,9	292,1	638,5	550,4	1 173,0
Central administration	-9,2	-8,1	-18,7	-16,2	-34,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-174,5	240,6	-112,6	817,5	2 587,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	0,5	0,2	423,4
Andel i intresseföretags resultat	1,1	-2,4	1,1	0,1	24,1
Resultat före finansiella poster	150,3	522,2	508,8	1 352,0	4 173,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	6,1	0,1	13,1	0,4	8,8
Finansiella kostnader	-81,3	-73,9	-156,0	-142,1	-287,4
Tomträttsavgälder	-7,5	-6,4	-15,0	-13,0	-31,2
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	1,4	-37,2	-31,1	-62,8	-32,5
Resultat före skatt	69,0	404,8	319,8	1 134,5	3 830,9
Skatt	-18,7	-87,3	-65,8	-237,9	-683,9
Periodens resultat	50,3	317,5	254,0	896,6	3 147,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	50,3	317,5	254,0	896,6	3 147,0
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	50,3	317,5	254,0	896,6	3 147,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	50,3	317,5	254,0	896,6	3 147,0
Resultat/stamaktie, serie A, kr	0,17	1,70	1,23	4,85	17,19
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	181 233 636	183 233 636	181 233 636	181 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	180 900 000	182 400 000	180 900 000	180 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	-	1,25	-	-
Antal utgivna stamaktier, serie D	8 500 000	-	8 500 000	8 500 000	8 500 000
Antal utestående stamaktier, serie D	8 500 000	-	8 500 000	-	8 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	8 500 000	-	8 500 000	-	354 000

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	29 616,3	25 303,2	27 876,8
Fastigheter under uppförande	267,1	200,2	295,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 018,0	868,0	1 018,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,7	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	30 902,9	26 373,1	29 192,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	381,8	13,9	372,5
Andra långfristiga fordringar	118,0	10,7	51,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	499,8	24,6	423,8
Summa anläggningstillgångar	31 402,7	26 397,7	29 615,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	168,7	492,8	106,3
Likvida medel	247,9	135,0	264,3
Summa omsättningstillgångar	416,6	627,8	370,6
SUMMA TILLGÅNGAR	31 819,3	27 025,5	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	9 902,6	7 826,2	10 076,6
Summa eget kapital	12 679,2	9 683,4	12 631,7
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 191,3	1 780,8	2 178,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 211,9	10 912,5	10 562,1
Leasingskuld tomträtt	1 018,0	868,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder	44,6	36,3	42,8
Summa långfristiga skulder	15 465,8	13 597,6	13 801,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 456,2	2 949,9	2 833,0
Övriga kortfristiga skulder	659,9	359,9	446,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558,2	434,7	273,6
Summa kortfristiga skulder	3 674,3	3 744,5	3 553,0
Summa skulder	19 140,1	17 342,1	17 354,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 819,3	27 025,5	29 986,5

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	69,0	404,8	319,8	1 134,5	3 830,9
Justeringsposter	168,4	-200,0	137,9	-758,9	-2 994,8
Betald/erhållen skatt	-15,0	-42,6	-65,4	-95,0	-61,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	222,4	162,2	392,3	280,6	774,7
Förändringar i rörelsekapital	-29,0	-0,9	10,5	-60,9	-29,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	193,4	161,3	402,8	219,7	744,8
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-103,1	-184,3	-1 636,6	-2 362,9	-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	-54,5	-2,4	-74,5	-2,6	-77,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-157,6	-186,7	-1 710,6	-2 318,0	-2 784,6
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	402,9	924,3	1 680,3	2 806,6	3 227,3
Lösen och amortering av lån	-195,9	-1 062,7	-407,3	-1 101,6	-1 989,6
Emission A/D-aktier	-	-	221,8	-	701,4
Utdelning	-193,9	-154,2	-203,4	-163,7	-327,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13,1	-292,6	1 291,4	1 541,3	1 611,7
Periodens kassaflöde	48,9	-318,0	-16,4	-557,0	-428,1
Likvida medel vid periodens ingång	199,0	439,5	264,3	676,1	676,1
Förvärvade likvida medel	-	13,5	-	15,9	16,3
Likvida medel vid periodens slut	247,9	135,0	247,9	135,0	264,3

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2020 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 31/12
Vid periodens början	13 056,9	9 693,4	12 631,7	9 114,3	9 114,3
Emission av A/D-aktier	-	-	221,5	-	697,9
Utdelning ¹	-428,0	-327,5	-428,0	-327,5	-327,5
Periodens totalresultat	50,3	317,5	254,0	896,6	3 147,0
Vid periodens slut	12 679,2	9 683,4	12 679,2	9 683,4	12 631,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 679,2	9 683,4	12 679,2	9 683,4	12 631,7

¹ Varav utdelning stamaktie serie D utgör -42,5 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 173,8 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-06-30. Beräknad utdelningsdag för resterande utdelningsbetalning rörande stamaktier serie A är den 4 november 2020.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2020 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	950,0	870,0	950,0	870,0	950,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	69,3	53,5	69,3	53,5	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, EPRA NAV, SEK ²	82,2	64,2	82,2	64,2	82,6
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	1,6	13,1	4,0	19,1	28,9
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	1,9	7,1	3,1	10,1	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,0	3,7	4,0	3,7	4,0
Soliditet, % ²	39,8	35,8	39,8	35,8	42,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	47,2	43,0	47,2	43,0	49,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2020 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,5	4,6	4,4	4,4	4,6
Överskottsgrad, % ²	74,9	71,5	71,6	68,4	69,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,8	90,3	90,3	90,4	91,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	90,1	90,9	90,8	91,1	91,6
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 332,0	1 277,5	1 332,0	1 251,5	1 275,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	290,9	331,2	330,8	360,0	339,9
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	905,3	822,4	872,0	771,3	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 2020-06-30

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	446,5	406,1	1 819,1	106,1	450,7	305,4	15 237,2	4,2	435,5
Region 2	56	418,1	197,0	942,3	57,4	274,6	139,6	6 023,3	4,7	232,0
Region 3	78	458,6	227,5	992,1	75,8	330,6	151,7	7 041,0	4,6	273,3
Region 4	20	211,5	61,7	583,9	20,0	188,9	41,9	1 581,9	5,5	81,4
Summa	208	1 534,7	892,3	1 162,9	253,8	330,8	638,5	29 883,4	4,4	1 022,1

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 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	130,2	122,6	270,0	246,5	524,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-12,7	-14,0	-33,4	-34,8	-65,3
Reparation och underhåll	-4,6	-4,7	-9,8	-9,6	-21,6
Fastighetsskatt	-7,4	-6,1	-14,7	-12,2	-29,5
Tomträttsavgifter/arrenden	-3,8	-2,7	-7,5	-5,3	-15,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,5	-9,3	-18,6	-18,1	-35,1
Drifnetto	93,2	85,8	186,0	166,5	357,8
Central administration	-5,2	-6,7	-11,4	-13,1	-25,5
Andel i intresseföretags resultat	1,1	-2,4	1,1	0,1	24,1
Resultat före finansiella poster	89,1	76,7	175,7	153,5	356,4
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-	-	-	-	780,0
Resultat från andelar i dotterbolag	150,0	324,0	150,0	324,0	965,1
Övriga finansiella poster	-54,6	-89,1	-137,9	-164,6	-237,8
Resultat efter finansiella poster	184,5	311,6	187,8	312,9	1 863,7
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	151,8
Resultat före skatt	184,5	311,6	187,8	312,9	2 015,5
Skatt	-7,1	2,0	-8,1	2,1	-40,7
Periodens resultat	177,4	313,6	179,7	315,0	1 974,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	177,4	313,6	179,7	315,0	1 974,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2020-06-30	2019-06-30	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	6 144,2	5 412,5	5 607,7
Fordringar hos koncernföretag	12 190,5	10 787,4	11 805,2
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-
Andelar i intresseföretag	381,9	14,0	372,6
Andra långfristiga fordringar	147,4	38,6	74,2
Summa finansiella anläggningstillgångar	18 864,0	16 252,5	17 859,7
Summa anläggningstillgångar	18 864,8	16 253,2	17 860,5
Kortfristiga fordringar	12,8	0,7	5,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76,0	56,6	77,0
Likvida medel	136,1	133,0	257,3
Summa omsättningstillgångar	224,9	190,3	339,7
SUMMA TILLGÅNGAR	19 089,7	16 443,5	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	2 568,9	1 157,4	2 817,2
Summa eget kapital	5 437,2	3 106,3	5 464,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 900,7	9 428,0	9 055,7
Skulder till koncernföretag	781,5	966,5	493,6
Övriga långfristiga skulder	23,7	16,7	23,5
Summa långfristiga skulder	10 705,9	10 411,2	9 572,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 238,5	2 430,1	2 687,5
Övriga kortfristiga skulder	555,8	236,4	345,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152,3	259,5	130,7
Summa kortfristiga skulder	2 946,6	2 926,0	3 163,4
Summa skulder	13 652,5	13 337,2	12 736,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	19 089,7	16 443,5	18 200,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2020 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 31/12
Vid periodens början	5 687,8	3 120,2	5 464,0	3 118,8	3 118,8
Emission av A/D-aktier	-	-	221,5	-	697,9
Utdelning ¹	-428,0	-327,5	-428,0	-327,5	-327,5
Periodens totalresultat	177,4	313,6	179,7	315,0	1 974,8
Vid periodens slut	5 437,2	3 106,3	5 437,2	3 106,3	5 464,0

¹ Varav utdelning stamaktie serie D utgör -42,5 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 173,8 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2020-06-30. Beräknad utdelningsdag för resterande utdelningsbetalning rörande stamaktier serie A är den 4 november 2020.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerings- och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30	2020-06-30	2019-06-30
Hyresintäkter	406,1	335,0	197,0	192,3	227,5	215,4	61,7	61,7	892,3	804,4			892,3	804,4
Fastighetskostnader	-100,6	-96,9	-57,4	-61,6	-75,8	-74,5	-20,0	-21,0	-253,8	-254,0			-253,8	-254,0
Driftnetto	305,5	238,1	139,6	130,7	151,7	140,9	41,7	40,7	638,5	550,4			638,5	550,4
Tomträttsavgälder	-10,4	-8,0	-2,5	-2,5	-2,1	-2,5			-15,0	-13,0			-15,0	-13,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	8,5	658,2	-61,6	127,2	-35,3	31,0	-24,2	1,1	-112,6	817,5			-112,6	817,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter					0,5			0,2	0,5	0,2			0,5	0,2
Värdeförändringar finansiella instrument									-31,1	-62,8			-31,1	-62,8
Bruttoresultat	303,6	888,3	75,5	255,4	114,8	169,4	17,5	42,0	480,2	1 292,3			480,2	1 292,3
Ofördelade poster														
Central administration											-18,7	-16,2	-18,7	-16,2
Andel i intresseföretags resultat									1,1	-2,4		2,5	1,1	0,1
Finansiella intäkter									13,1	0,4			13,1	0,4
Finansiella kostnader									-156,0	-142,1			-156,0	-142,1
Resultat före skatt													319,8	1 134,5
Skatt											-65,8	-237,9	-65,8	-237,9
Periodens totalresultat									338,4	1 148,2	-84,5	-251,6	254,0	896,6
Förvaltningsfastigheter	15 237,2	12 506,9	6 023,3	5 609,7	7 041,0	5 837,7	1 581,9	1 549,1	29 883,4	25 503,4			29 883,4	25 503,4
Ofördelade poster														
Nyttjanderättsstillgång tomträtt													1 018,0	868,0
Finansiella anläggningstillgångar													488,8	24,6
Maskiner och inventarier													1,5	1,7
Omsättningstillgångar													168,7	492,8
Likvida medel													247,9	135,0
Summa tillgångar	15 237,2	12 506,9	6 023,3	5 609,7	7 041,0	5 837,7	1 581,9	1 549,1	29 883,4	25 503,4			31 819,3	27 025,5
Ofördelade poster														
Eget kapital													12 679,2	9 683,4
Långfristiga skulder													13 274,5	11 816,8
Uppskjuten skatteskuld													2 191,3	1 780,8
Kortfristiga skulder													3 674,3	3 744,5
Summa eget kapital och skulder													31 819,3	27 025,5
Periodens förvärv och investeringar	1 594,2	2 045,2	48,2	95,5	168,1	199,3	13,1	16,0	1 823,6	2 356,0			1 823,6	2 356,0
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 värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och 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 långivare. 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 2020-06-30.

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 2020-06-30 (2019-06-30)

	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	-31,1	(-62,8)			-31,1	(-62,8)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-157,9	(-157,1)	-	(-)	-157,9	(-157,1)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2020-06-30 (2019-06-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav					118,0	(10,7)	118,0	(10,7)	118,0	(10,7)
Andra långfristiga fordringar					15,9	(2,0)	15,9	(2,0)	15,9	(2,0)
Kundfordringar					27,6	(374,5)	27,6	(374,5)	27,6	(374,5)
Övriga kortfristiga fordringar					247,9	(135,0)	247,9	(135,0)	247,9	(135,0)
Likvida medel					18,6	(0,3)	18,6	(0,3)	18,6	(0,3)
Upplupna intäkter										
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	-	(-)	428,0	(522,5)	428,0	(522,5)	428,0	(522,5)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					14 668,1	(13 862,4)	14 668,1	(13 862,4)	14 668,1	(13 862,4)
Leasingskuld tomträtt					1 018,0	(868,0)	1 018,0	(868,0)	1 018,0	(868,0)
Övriga långfristiga skulder					44,6	(36,3)	44,6	(36,3)	44,6	(36,3)
Leverantörsskulder					26,4	(3,3)	26,4	(3,3)	26,4	(3,3)
Övriga kortfristiga skulder			157,9 ¹	(157,1) ¹	406,3	(106,5)	564,2	(263,6)	564,2	(263,6)
Upplupna kostnader					281,6	(258,3)	281,6	(258,3)	281,6	(258,3)
Summa finansiella skulder	-	(-)	157,9	(157,1)	16 445,0	(15 134,8)	16 602,9	(15 291,9)	16 602,9	(15 291,9)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2020 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 31/12
Hytesintäkter	415,3	380,3	832,4	750,6	1 577,2
Serviceintäkter	29,2	28,2	59,9	53,8	109,3
Summa intäkter	444,5	408,5	892,3	804,4	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 innehafts 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, serie A

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier och stamaktier serie D i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier serie A. 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 1/4 – 30/6	2019 1/4 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2019 1/1 – 30/6	2019 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Förvaltningsresultat, MSEK	242,1	201,4	463,0	377,1	849,6
	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-1,1	2,4	-1,1	2,4	-
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-7,5	-5,2	-2,0	7,5	2,5
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	2,7	17,7	12,5	45,6	92,9
	Justerings för engångsposter	-	-	-	-	-
	Justerings för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	1,3	1,2	2,6	2,4	5,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	237,5	217,5	475,0	435,0	950,0
Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK		950,0	870,0	950,0	870,0	950,0
Eget kapital/stamaktie A, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	12 679,2	9 683,4	12 679,2	9 683,4	12 631,7
	Antal utestående stamaktier, A st	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie A, SEK	69,3	53,5	69,3	53,5	69,8
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	12 679,2	9 683,4	12 679,2	9 683,4	12 631,7
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 191,3	1 780,8	2 191,3	1 780,8	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	157,9	157,1	157,9	157,1	126,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	180 900 000	182 900 000	180 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	82,2	64,2	82,2	64,2	82,6
Avkastning på eget kapital, % Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MSEK	50,3	317,5	254,0	896,6	3 147,0
	Beräknat till årstakt, MSEK	201,2	1 270,0	508,0	1 793,2	3 147,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	12 868,1	9 688,4	12 655,5	9 398,9	10 873,0
	Avkastning på eget kapital, %	1,6	13,1	4,0	19,1	28,9
Avkastning på totalt kapital, % Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Resultat efter finansiella poster, MSEK	69,0	404,8	319,8	1 134,5	3 830,9
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	81,3	73,9	156,0	142,1	287,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	601,2	1 914,8	951,6	2 553,2	4 118,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	31 810,5	26 992,6	30 902,9	25 277,3	26 757,8
	Avkastning på totalt kapital, %	1,9	7,1	3,1	10,1	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före skatt, MSEK	69,0	404,8	319,8	1 134,5	3 830,9
	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	173,1	-203,4	143,2	-754,9	-2 978,5
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	81,3	73,9	156,0	142,1	287,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	323,4	275,3	619,0	521,7	1 139,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,0	3,7	4,0	3,7	4,0
Soliditet, % Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MSEK	12 679,2	9 683,4	12 679,2	9 683,4	12 631,7
	Balansomslutning, MSEK	31 819,3	27 025,5	31 819,3	27 025,5	29 986,5
	Soliditet, %	39,8	35,8	39,8	35,8	42,1
Soliditet justerat enligt EPRA NAV, % Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Eget kapital, MSEK	12 679,2	9 683,4	12 679,2	9 683,4	12 631,7
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 191,3	1 780,8	2 191,3	1 780,8	2 178,9
	Återläggning räntederivat, MSEK	157,9	157,1	157,9	157,1	126,8
	Justerat eget kapital, MSEK	15 028,4	11 621,3	15 028,4	11 621,3	14 937,4
	Balansomslutning, MSEK	31 819,3	27 025,5	31 819,3	27 025,5	29 986,5
	Soliditet justerat enligt EPRA NAV, %	47,2	43,0	47,2	43,0	49,8
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	14 668,1	13 862,4	14 668,1	13 862,4	13 395,1
	Räntebärande tillgångar	-453,9	-367,4	-453,9	-367,4	-387,2
	Likvida medel	-247,9	-135,0	-247,9	-135,0	-264,3
	Börsnoterade aktier	-22,1	-14,4	-22,1	-14,4	-14,4
	Nettoskulder, MSEK	13 944,2	13 345,6	13 944,2	13 345,6	12 729,2
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	332,9	292,1	638,5	550,4	1 173,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-6,3	-6,1	-0,1	-5,8	3,5
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	326,6	286,0	638,4	544,6	1 176,5
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv. fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	28 798,2	24 388,0	28 753,3	24 011,5	25 551,3
	Driftnetto, %	4,5	4,6	4,4	4,4	4,6
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	444,5	408,5	892,3	804,4	1 686,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-111,6	-116,4	-253,8	-254,0	-513,5
	Driftnetto, MSEK	332,9	292,1	638,5	550,4	1 173,0
Överskottsgrad, %		74,9	71,5	71,6	68,4	69,6

KALENDARIUM

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