

Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2021

Q2

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 3,4% och uppgick till 922,3 (892,3) MSEK.
- Driftnettoet ökade med 0,6% och uppgick till 642,2 (638,5) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 69,6 (71,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,6% och uppgick till 475,1 (463,0) MSEK, per stamaktie av serie A 2,60 (2,53) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 1 000 (950) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 020,6 (31 344,4) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 215,6 (–112,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 505,1 (254,0) MSEK, per stamaktie av serie A 8,01 (1,23) kr.
- Fastpartner har erhållit en Investment Grade-rating från Moody's.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 500 MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2021 kvartal 2	2021 kvartal 1	2020 kvartal 4	2020 kvartal 3	2020 kvartal 2
Hyresintäkter mm	459,6	462,7	462,0	447,3	444,5
Fastighetskostnader	–125,8	–154,3	–145,3	–117,4	–111,6
Driftnetto	333,8	308,4	316,7	329,9	332,9
Överskottsgrad %	72,6	66,7	68,5	73,8	74,9
Central administration	–10,8	–10,3	–10,5	–9,2	–9,2
Andel i intresseföretags resultat ¹	–0,7	–0,6	18,2	2,9	1,1
Finansiella poster	–75,1	–69,6	–75,7	–83,2	–82,7
Förvaltningsresultat	247,2	227,9	248,7	240,4	242,1
Värdeförändringar fastigheter	1 119,1	100,4	1 024,0	162,7	–174,5
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	1 366,3	328,3	1 273,7	403,1	67,6

¹ Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen 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.

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.

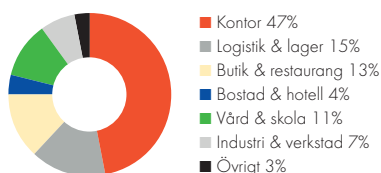
80%

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

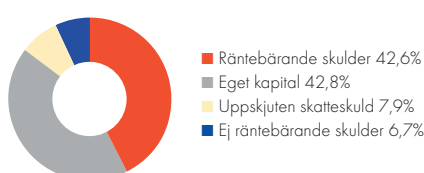
FASTPARTNER MÅL 2025

FINANSIELLA		OPERATIONELLA	MILJÖ	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 500 MSEK	Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75%	Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med > 10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av Serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år
Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka med > 10% per år	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering	Hela fastighetsbeståndet skall vara fullt digitaliserat	CO ₂ e utsläppen skall minska med > 15% per år	
Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år	Uppnå ratingnivå Baa1	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75	Energianvändningen skall minska med > 1% per år i befintligt bestånd	
Nettobelåningsgrad skall vara < 48%			Vision 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet	
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x				

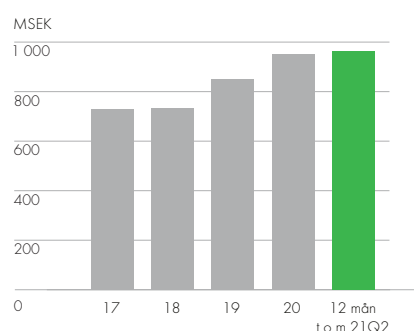
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



KAPITALSTRUKTUR



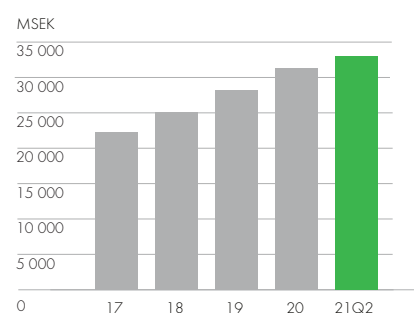
FÖRVALTNINGSRESULTAT



964 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 964,2 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



33 021 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 020,6 MSEK per 2021-06-30.

VD:S KOMMENTAR

En bred och kraftfull ekonomisk återhämtning

Fastighetsförvaltning

Vi har nu under drygt ett års tid påverkats av en världsomfattande pandemi varför det är skönt att kunna konstatera att under årets andra kvartal börjar allt större delar av den globala ekonomin att återgå till den normalitet som rådde före mars 2020. BNP-tillväxten är mycket stark i större delen av vår omvärld. För svensk del kan vi konstatera att årets andra kvartal har varit starkt för svensk ekonomi, KI-barometern har noterat all-time-high två månader i rad. I linje med KI-barometerns rekord ligger toppnotering för index som följer företags anställningsplaner. Sammantaget understryker detta den starka efterfrågan på lokaler vi ser, och i synnerhet lokaler till olika produktorienterade tjänsteföretag, men även olika segment inom handel.

Vi har under kvartalet förnyat och utökat ett hyresavtal om ca 15 000 kvm med ett företag inom förpackningsindustrin, vi har hälsat en ny hyresgäst välkommen till en bilhall om ca 3 000 kvm, tecknat avtal med Beckmans skola på Lidingö om ca 4 000 kvm samt inlett skarpa diskussioner med en byggvaruhandel om en nyproduktion omfattande ca 5 000 kvm. Detta för att nämna ett fåtal av de nya hyreskontrakt vi tecknat under kvartalet. Till detta kommer ytterligare diskussioner om nyuthyrning och nyproduktion om ett par 10 000-tals kvm lokalyta till yrkeshandel, logistik och skolor.

I våra stadsdelscentrum har vi en fortsatt väldigt stark efterfrågan och i princip inga vakanser. Vi har en god dialog med kommunerna i dessa centrum. Efterfrågan här, men även på andra platser, är stark vad gäller utbildningslokaler.

Den just nu dominerande frågeställning för oss, likt många andra fastighetsbolag med kontor, är vilka förändringar vi kommer se i höst på efterfrågan av kontor. För små och medelstora företag upplever vi frågan som odramatisk, och i denna kategori har vi sett en stark efterfrågan på lokaler under kvartalet. För större företag är vi mer osäkra, men i de uthyrningsdiskussioner vi har fört under kvartalet har vi märkt en vilja att betala för en högkvalitativ produkt. Kvalitet i detta sammanhang innebär både materialval och utformning av lokalen – där man inte enbart vill maximera antalet arbetsplatser i kontoret utan också skapa ytor som gör att man kan vara effektiv i olika typer av arbetsmoment som t ex inläsning, möten eller interna samarbeten. Begreppet kvalitet innefattar också det service-

erbjudande fastigheten och dess närområde kan erbjuda, som t ex lunchrestauranger, möjligheter till träning och annan vardagsservice. Vårt arbete med att skapa ett erbjudande i linje med detta har vi internt sammanfattat i två slogans – Finaste huset på gatan och Trevligare än hemma. Vi arbetar intensivt med detta i Liljeholmen och Frösunda och ser att detta arbete bär frukt. I vissa fall har arbetet med att höja kvaliteten på våra fastigheter gjort det möjligt att öka hyresnivåerna med ca 50%.

Under kvartalet har vi sett en kraftig ökning av priser på varor, allt från byggmaterial till elektronik och konsumtionsvaror. Det har höjt vår vaksamhet på inflationsutvecklingen, men i vårt grundscenario tror vi på fortsatt låg inflation och låga räntor.

Under kvartalet har vi tillträtt två nya fastigheter i Gävle, Alderholmen 13:2 innehållande samhällsservice och handel samt Hemsta 14:1 innehållande en bilhandel. Båda fastigheterna ligger centralt för respektive verksamhetsinriktning och har stabila hyresgäster, vilket sörjer för goda framtida kassaflöden.

I Märsta har vi färdigställt det sista av tre nyproducerade bostadshus och dessa är i princip fullt uthyrda. Det ger ett lyft till centrumet med en nyinflyttning av ca 200 hushåll men också en bra hyrestillväxt för vår förvaltning

Hållbarhet

Vi har under kvartalet ytterligare intensifierat vårt hållbarhetsarbete, bland annat genom pågående solcellsmontage på ett antal större fastigheter. Vidare genomför vi löpande energibesparingsprojekt och hållbarhetscertifieringar inom hela vårt fastighetsbestånd.

Inom ramen för EU Taxonomin har vi utbildat fastighetsförvaltningen i enlighet med de krav och målsättningar som anges i EU's så kallade Green Deal vilket är det verktyg för investerare i den pågående omställningen till grön ekonomi som är i överenskommen med Parisavtalet och EU's mål om klimatneutralitet till 2050.

Som ett led i vårt sociala hållbarhetsarbete har vi under sommaren anställt 38 ungdomar vilka är lokalt rekryterade i våra förvaltningsområden.

Finansiering

Vi har under det andra kvartalet erhållit en höjd rating från Moody's och erhållit kreditbetyget Baa3, vilket innebär att vi uppnått Investment Grade-status. Detta

medför att investerarkollektivet vid våra obligationsemissioner har vidgats samt att våra finansieringskostnader generellt har blivit minst 70 räntepunkter lägre. Vi gör bedömningen att detta är ett stort steg i vår strävan att ständigt förädla bolagets balansräkning. Som en följd av detta arbete har vi idag tillgängliga outnyttjade kreditramar om 3,4 miljarder kronor vilket skapar en fantastisk plattform för Fastpartners fortsatta tillväxt och affärsmöjligheter.

Som en följd av vårt höjda kreditbetyg till Investment Grade från Moody's kommer vi under det tredje kvartalet genomföra en företrädesemission av D-aktier om 500 MSEK vilket kommer stärka vår balansräkning och våra nyckeltal ytterligare.

Externa värderingar

Vår ständigt pågående förädling av fastighetsbeståndet har under kvartalet fått genomslag i de externa värderingar, vilka genomförts av Cushman & Wakefield och Newsec, och omfattar samtliga fastigheter. Dessa externa värderingar har resulterat i en värdeökning om 1,1 Mdr, vilket ytterligare stärker vår balansräkning och tar oss närmare nästa steg i vår ratingprocess.

Andra kvartalet 2021

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 3,4% till 459,6 (444,5) MSEK, driftnettot ökade med 0,3% till 333,8 (332,9) MSEK och överskottsgraden uppgick till 72,6 (74,9)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 2,1% och uppgick till 247,2 (242,1) MSEK eller 1,35 (1,32) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst av högre hyresintäkter till följd av förvärvade fastigheter under 2020 och 2021 samt nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningar som motverkats av högre driftskostnader till följd av högre kostnader för fjärrvärme och fjärrkyla samt högre underhållskostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 1 115,2 (–174,5) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till 43,7 (–81,3) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 1 485,1 (69,0) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – juni 2021

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 922,3 (892,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 30,0 MSEK, eller 3,4%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2020 och 2021.

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

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2021 till 90,4 (90,3)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,1 (90,8)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 280,1 (253,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 26,3 MSEK eller 10,4%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och vinterrenhållning till följd av en kall vinter men även av ett större fastighetsbestånd.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 17,6 MSEK, eller 7,3%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 215,6 (–112,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,5 (4,6)%.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till 25,7 (–189,0) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 20,1 (13,1) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 149,3 (156,0) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån.

Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till 170,4 (–31,1) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –359,9 (–65,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –49,5 (–53,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –310,4 (–12,4) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2021 är sänkt till 20,6 (21,4)%. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

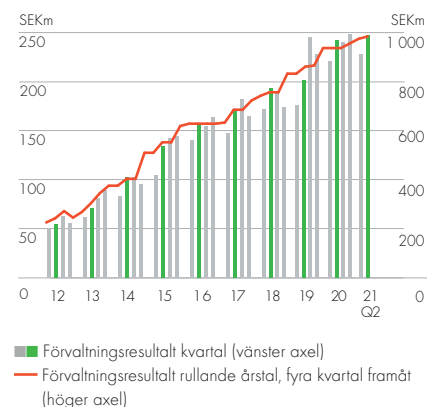
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 331,0 (392,3) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 373,7 (402,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till –59,2 (–16,4) MSEK och förklaras förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån samt försäljning av fastigheter.

KVARTAL 2 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 459,6 (444,5) MSEK.
- Driftnettot ökade till 333,8 (332,9) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 72,6 (74,9)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 247,2 (242,1) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 115,2 (–174,5) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till 43,7 (–81,3) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 1 485,1 (69,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 203,8 (50,3) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



922 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 922,3 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 samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 9%, Göteborg cirka 4%, Norrköping cirka 4% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 47% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cirka en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tullarna och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 15% av logistik/lager, 13% av butiker/restaurang, 11% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 4% av bostäder/hotell samt 3% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 516 737 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 445 229 kvadratmeter, Region 2 med 418 701 kvadratmeter, Region 3 med 424 405 kvadratmeter och Region 4 med 228 402 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2021.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Alderholmen 13:2	Gävle	9 505	1 apr 2021
Hemsta 14:1	Gävle	7 305	30 apr 2021
Broby 11:5	Sigtuna	718	1 jun 2021

Nedan fastigheter har Fastpartner avyttrat under 2021.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträdesdag
Bajonetten 7	Alingsås	37 942	15 jun 2021
Mejeriet 8	Alingsås	160	15 jun 2021

1 516 737 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2021-06-30

	Uthyringsbar yta, kvm										
	Tomtare	Total uthyrnings- bar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	Hyresvärde MSEK¹	Värde MSEK
Stockholm	997 941	879 310	405 695	179 378	102 655	70 803	38 747	75 092	6 940	1 493,7	25 891,9
Gävle	484 170	226 514	39 883	58 929	14 261	55 373		48 658	9 410	193,6	2 340,7
Uppsala & Mälardalen	169 332	101 760	33 521	38 781	16 981	2 615	2 930	6 897	35	124,2	1 954,6
Göteborg	231 146	110 203	16 794	79 150	11 431	1 848		981		74,3	1 030,8
Norrköping	266 514	105 548	15 579	48 711	9 717	17 867	210	13 301	163	86,3	1 030,7
Malmö	85 312	48 490	16 078	22 801	3 174	2 425		3 202	810	43,3	505,5
Övrigt	131 607	44 611	6 036	25 110	6 341	4 715	2 356	339	14	29,0	266,4
Summa	2 366 022	1 516 737	533 586	452 860	164 559	155 646	44 243	148 470	17 372	2 044,4	33 020,6

¹ Hyresvärde per 2021-07-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2021-06-30	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyresvärde/kvm
Kontor	555 818	969,0	1 743
Logistik & lager	430 628	311,8	724
Industri & verkstad	155 646	136,7	879
Handel & restaurang	164 559	264,7	1 608
Vård & skola	148 470	235,1	1 583
Bostad & hotell	44 243	74,8	1 689
Övrigt	17 372	52,3	3 013
Total	1 516 737	2 044,4	1 348

¹ Hyresvärde per 2021-07-01 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 2021-06-30 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 tolv fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,7% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2021 till 33 020,6 (31 344,4) 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 driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 4,5 (4,7)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,0 (4,2)%, för Region 2 är det cirka 4,8 (5,6)%, för Region 3 är det cirka 4,9 (5,1)% och för Region 4 är det cirka 5,5 (5,7)%.

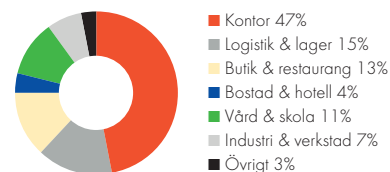
Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 215,6 (–112,6) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

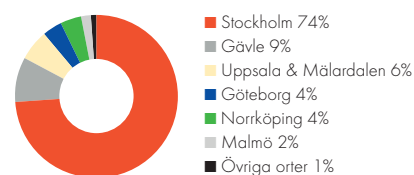
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	31 344,4
+ Förvärv av nya fastigheter	445,4
+ Investeringar	339,1
– Försäljningar	–323,9
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 215,6
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	33 020,6

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Ekenäs 1

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 löpande fastighetsbeståndet via olika anpassningar i syfte att bland annat uppnå energibesparingar samt möta hyresgästernas olika krav. Några projekt som kan nämnas är anpassning för tillverkning, restaurang och kontorshotell i Hemsta, Gävle, bibliotek i Tensta med tillhörande energibesparingar samt ombyggnad för gymverksamhet, Nordic Wellnes, i Märsta Centrum. I Norrköping pågår flera projekt i form av ombyggnad åt t ex Packoplock och Inson Interior. Andra exempel på pågående projekt är fastighetsutveckling i fastigheten Hilton 2, Solna, vilket bland annat innebär en total ombyggnad till nybyggnadsstandard samt energiåtgärder och installation av solceller. Fastigheten kommer även att få en ny attraktiv fasad.

Fastpartner har under 2021 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 339,1 (540,1) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2021-06-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 194,1 (1 122,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 573 (390) MSEK.

Byggrätter

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

Per 30 juni 2021 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 435 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 137 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 298 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 juni 2021 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 833 MSEK, varav 279 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 2 036 kr/kvm, och 554 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 859 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	56,2
Hyresgäst Anpassningar	202,2
Miljö- och planprojekt	80,7
Total	339,1

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



Alderholmen 13:2

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 JUNI 2021

Fastighet	Projektyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Syllen 4	Lokalanpassning, Assa Abloy, energi mm	6 200	72	3	Q3 21
Märsta 1:257 - 260	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	430	15	Q4 21
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	3 300	54	20	Q4 21
Romberga 25:4	Lokalanpassning, utbildning	3 300	20	7	Q4 21
Dragarbrunn 10:3	Lokalanpassning, Fastoffice, kontor	1 300	18	15	Q4 21
Skänninge 6	Lokalanpassning, bibliotek, energi mm	1 100	23	19	Q4 21
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, sällyta mm	12 800	113	46	Q1 22
Märsta 1:193	Lokalanpassning gym, energi	1 500	18	16	Q2 22
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor	19 500	27	21	Q4 22
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang	18 500	252	218	Q2 23

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²			Tillk. antal ²
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	10 000	-	10 000	154
Stockholm	Västberga	Arbetsbasen 3	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	5 000	5 000	-
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2024	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpenningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	9 200	7 800	17 000	115
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2024	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	33 000	75 000	494
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2022	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder,handel	Inför Byggstart	2021	2 750	600	3 350	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2022	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför byggstart	2022	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Detaljplan antagen	2022	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	-	18 100	18 100	-
Totalt							116 350	203 100	319 550	1 595

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 15 116,2 (14 057,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 505,1 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med 446,3 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 15 039,8 (14 607,6) MSEK av vilket 6 020,2 (4 086,3) MSEK eller 40,0 (28,0)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 981,3 (13 936,3) MSEK, motsvarande 42,3 (44,5)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2021. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 864,8 (8 892,6) MSEK motsvarande 23,8 (28,4)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2021. Återstående bruttoskuld motsvarande 21,7 (18,2)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 5 650,0 (4 300,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 525,0 (1 415,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 juni 2021 1,7 (1,7)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 300,0	Stibor 3M + 2,85 ¹	maj-22
1 300,0	Stibor 3M + 2,45 ¹	maj-23
1 100,0	Stibor 3M + 3,10 ¹	mar-24
1 250,0	Stibor 3M + 1,12 ¹	maj-25
700,0	Stibor 3M + 1,27 ¹	jun-26
5 650,0		

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 15 039,8 (14 607,6) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 103,1 (3 450,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2021. 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 räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 juni 2021.

LÅNESTRUKTUR PER 2021-06-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
1 509,5	1 509,5 ¹	2021
2 926,2	2 451,2 ²	2022
6 649,2	3 774,2 ³	2023
2 846,6	2 846,6 ⁴	2024
1 324,3	1 324,3 ⁵	2025
1 239,3	1 239,3 ⁶	2026
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	18 389,8	15 039,8

¹ Varav 1 425,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 300,0 avser obligationslån och 100,0 avser företagscertifikat.

³ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁴ Varav 1 100,0 avser obligationslån.

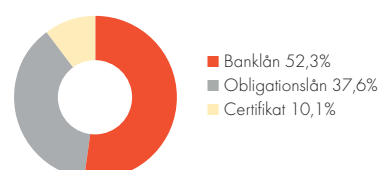
⁵ Varav 1 250,0 avser obligationslån.

⁶ Varav 700,0 avser obligationslån.

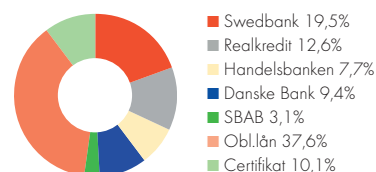
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 JUNI 2021

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 och Scope Ratings

Fastpartner erhöll en Investment Grade-rating från Moody's i maj 2021. Kreditbetyget uppgick till Baa3 med stabila utsikter.

Fastpartner erhöll en Investment Grade-rating från Scope Ratings i augusti 2020. Kreditbetyget uppgick till BBB- med stabila utsikter och omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 42,8 (42,4)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 50,9 (50,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 317,7 (382,1) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 3 350 (2 053) MSEK.

Riskbedömning

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2020.

Under det andra kvartalet 2020 identifierade vi två huvudsakliga risker för vår affär kopplad till Covid-19 pandemin och det var betalningsförmågan hos våra hyresgäster samt refinansieringsmöjligheterna på kapitalmarknaden. Vi kan idag konstatera att det allmänna affärsklimatet har stabiliserats och en viss förbättring och tillväxt råder för de flesta branscher med undantag för besöksnäringen och viss retail. Betalningsförmågan är tillbaka på normal nivå med normala betalningstider.

Beträffande kapitalmarknaden har det skett en väsentlig förbättring och marknaden är på samma nivå som i början av år 2020. Likviditeten är mycket god som en följd av fortsatt stora centralbanksåtgärder världen över vilka förstärks av ytterligare finanspolitiska stimulanser.

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 2021 81 (79) anställda, varav 59 (59) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden minskat till 10 511,5 MSEK (12 541,5) till följd av att Fastpartner har löst säkerställda banklån.

Händelser efter periodens slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

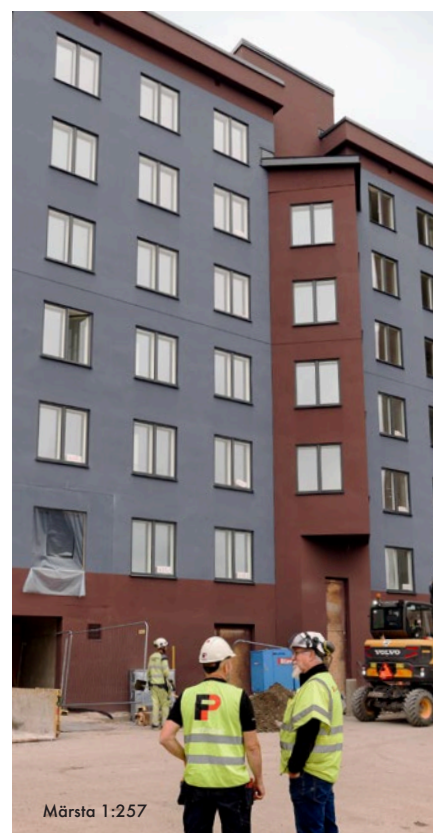
Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 274,1 (270,0) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 521,8 (187,8) MSEK. Per den 30 juni 2021 uppgick likvida medel till 7,3 (135,0) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

42,8%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 42,8%.

50,9%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 50,9%.



Märsta 1:257

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 2021 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 JUNI 2021 (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 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 ÄGARN PER 2021-05-31 (SENAST TILGÄNGLIGA DATA)

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 920 00	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	15 627 472	8,5
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 631 197	3,1
Ililja Batljan Invest Fast 1 AB	3 152 366	1,7
Övriga	21 681 465	11,9
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 likviditetgarantin.



Hilton 5

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 96 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut 2,9 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 952 MSEK för år 2020, vilket innebär en ökning med 381 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q2 2021 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 1 000 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.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2021 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 6 juli 2021

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 6 juli 2021 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	2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	459,6	444,5	922,3	892,3	1 801,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-64,2	-57,5	-161,2	-139,6	-273,0
Reparation och underhåll	-15,9	-11,7	-28,6	-26,3	-66,3
Fastighetsskatt	-26,9	-26,3	-53,9	-52,6	-107,2
Arrenden	-1,9	-2,0	-4,1	-4,5	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-16,9	-14,1	-32,3	-30,8	-62,1
Drifnetto	333,8	332,9	642,2	638,5	1 285,0
Central administration	-10,8	-9,2	-21,1	-18,7	-38,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1 115,2	-174,5	1 215,6	-112,6	1 074,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	3,9	-	3,9	0,5	0,5
Andel i intresseföretags resultat	-0,7	1,1	-1,3	1,1	22,2
Resultat före finansiella poster	1 441,4	150,3	1 839,3	508,8	2 343,4
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	9,6	6,1	20,1	13,1	24,6
Finansiella kostnader	-77,1	-81,3	-149,3	-156,0	-310,5
Tomrättsavgälder	-7,6	-7,5	-15,5	-15,0	-30,8
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	118,8	1,4	170,4	-31,1	-16,9
Resultat före skatt	1 485,1	69,0	1 865,0	319,8	2 009,8
Skatt	-281,3	-18,7	-359,9	-65,8	-377,6
Periodens resultat	1 203,8	50,3	1 505,1	254,0	1 632,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 203,8	50,3	1 505,1	254,0	1 632,2
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	1 203,8	50,3	1 505,1	254,0	1 632,2
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	1 203,8	50,3	1 505,1	254,0	1 632,2
Resultat/stamaktie, serie A, kr	6,47	0,17	8,01	1,23	8,55
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	182 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 400 000	182 650 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	2,50	1,25	3,75
Antal utgivna stamaktier, serie D	8 500 000	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	8 500 000	8 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000	8 500 000	8 500 000	8 500 000

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 020,6	29 616,3	31 168,3
Fastigheter under uppförande	-	267,1	176,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 030,0	1 018,0	1 030,0
Maskiner och inventarier	1,4	1,5	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	34 052,0	30 902,9	32 375,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	665,4	381,8	402,9
Andra långfristiga fordringar	92,5	118,0	70,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	757,9	499,8	472,9
Summa anläggningstillgångar	34 809,9	31 402,7	32 848,8
Kortfristiga fordringar	190,2	168,7	116,4
Kortfristiga placeringar	219,3	-	36,0
Likvida medel	92,1	247,9	147,1
Summa omsättningstillgångar	501,6	416,6	299,5
SUMMA TILLGÅNGAR	35 311,5	31 819,3	33 148,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	658,1	658,1	658,1
Övrigt tillskjutet kapital	2 118,5	2 118,5	2 118,5
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat	12 339,6	9 902,6	11 280,8
Summa eget kapital	15 116,2	12 679,2	14 057,4
Uppskjuten skatteskuld	2 774,1	2 191,3	2 463,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 936,7	12 211,9	11 156,7
Leasingskuld tomträtt	1 030,0	1 018,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder	44,1	44,6	43,8
Summa långfristiga skulder	15 784,9	15 465,8	14 694,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 103,1	2 456,2	3 450,9
Övriga kortfristiga skulder	631,4	659,9	461,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	675,9	558,2	484,2
Summa kortfristiga skulder	4 410,4	3 674,3	4 396,7
Summa skulder	20 195,3	19 140,1	19 090,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 311,5	31 819,3	33 148,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 485,1	69,0	1 865,0	319,8	2 009,8
Justeringsposter	-1 237,7	168,4	-1 389,0	137,9	-1 082,9
Betald/erhållen skatt	-46,8	-15,0	-145,0	-65,4	-72,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200,6	222,4	331,0	392,3	854,6
Förändringar i rörelsekapital	45,7	-29,0	42,7	10,5	-51,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246,3	193,4	373,7	402,8	802,9
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-269,7	-103,1	-783,1	-1 636,6	-1 910,9
Försäljning av fastigheter	327,4	-	327,4	0,5	0,5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	-	-	-	52,7
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-186,5	-54,5	-186,5	-74,5	-79,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-502,6	-157,6	-642,2	-1 710,6	-1 937,1
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	2 470,3	402,9	2 607,9	1 680,3	2 252,1
Lösen och amortering av lån	-2 040,5	-195,9	-2 175,5	-407,3	-1 039,6
Emission D-aktier	-	-	-	221,8	221,8
Utdelning	-203,0	-193,9	-223,1	-203,4	-417,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	226,8	13,1	209,3	1 291,4	1 017,0
Periodens kassaflöde	-29,5	48,9	-59,2	-16,4	-117,2
Likvida medel vid periodens ingång	117,4	199,0	147,1	264,3	264,3
Förvärvade likvida medel	4,2	-	4,2	-	-
Likvida medel vid periodens slut	92,1	247,9	92,1	247,9	147,1

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 31/12
Vid periodens början	14 358,7	13 056,9	14 057,4	12 631,7	12 631,7
Emission av D-aktier	-	-	-	221,5	221,5
Utdelning ¹	-446,3	-428,0	-446,3	-428,0	-428,0
Periodens totalresultat	1 203,8	50,3	1 505,1	254,0	1 632,2
Vid periodens slut	15 116,2	12 679,2	15 116,2	12 679,2	14 057,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 116,2	12 679,2	15 116,2	12 679,2	14 057,4

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -42,5 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 193,5 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2021-06-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	1 000,0	950,0	1 000,0	950,0	970,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	82,6	69,3	82,6	69,3	76,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	98,4	82,2	98,4	82,2	91,1
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	32,7	1,6	20,6	4,0	12,2
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	18,1	1,9	11,8	3,1	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,2	4,0	4,2	4,0	4,1
Soliditet, % ²	42,8	39,8	42,8	39,8	42,4
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	50,9	47,2	50,9	47,2	50,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,2	4,5	4,1	4,4	4,3
Överskottsgrad, % ²	72,6	74,9	69,9	71,6	71,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	89,8	90,4	90,3	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,1	90,1	91,1	90,8	91,1
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 385,3	1 332,0	1 385,3	1 332,0	1 347,3
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	331,8	290,9	369,3	330,8	337,0
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	920,6	905,3	883,0	872,0	883,7

¹ Beräknat till störst baserat på respektive period.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2021-06-30

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	445,2	402,8	1 809,4	106,1	477,1	296,7	15 957,1	3,8	441,4
Region 2	54	418,7	204,0	974,4	61,6	294,2	142,4	7 173,6	4,3	234,7
Region 3	77	424,4	243,6	1 148,0	88,8	418,5	154,8	7 538,0	4,2	285,4
Region 4	22	228,4	71,9	629,6	23,6	206,7	48,3	2 351,6	4,9	89,1
Summa	207	1 516,7	922,3	1 216,2	280,1	369,5	642,2	33 020,6	4,1	1 050,6

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2021.

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 och Ulricehamn.

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

Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	135,7	130,2	274,1	270,0	628,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-14,3	-12,7	-37,9	-33,4	-66,3
Reparation och underhåll	-6,0	-4,6	-12,3	-9,8	-23,8
Fastighetsskatt	-7,5	-7,4	-15,0	-14,7	-30,4
Tomträttsavgifter/arrenden	-3,8	-3,8	-7,5	-7,5	-15,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,9	-8,5	-20,8	-18,6	-37,5
Drifnetto	93,2	93,2	180,6	186,0	455,3
Central administration	-6,7	-5,2	-12,8	-11,4	-23,1
Andel i intresseföretags resultat	-0,7	1,1	-1,3	1,1	22,2
Resultat före finansiella poster	85,8	89,1	166,5	175,7	454,4
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	279,2	-	279,2	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-	150,0	-	150,0	782,0
Övriga finansiella poster	69,8	-54,6	76,1	-137,9	-232,7
Resultat efter finansiella poster	434,8	184,5	521,8	187,8	1 003,7
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	226,7
Resultat före skatt	434,8	184,5	521,8	187,8	1 230,4
Skatt	-32,6	-7,1	-51,1	-8,1	-60,1
Periodens resultat	402,2	177,4	470,7	179,7	1 170,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	402,2	177,4	470,7	179,7	1 170,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,8	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,8	0,9
Andelar i koncernföretag	6 718,7	6 144,2	6 581,8
Fordringar hos koncernföretag	12 917,6	12 190,5	12 234,7
Andelar i intresseföretag	665,5	381,9	403,0
Andra långfristiga fordringar	92,5	147,4	97,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	20 394,3	18 864,0	19 316,5
Summa anläggningstillgångar	20 395,1	18 864,8	19 317,4
Kortfristiga fordringar	13,7	12,8	12,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92,2	76,0	77,9
Kortfristiga placeringar	219,3	-	36,0
Likvida medel	7,3	136,1	135,0
Summa omsättningstillgångar	332,5	224,9	261,3
SUMMA TILLGÅNGAR	20 727,6	19 089,7	19 578,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	658,1	658,1	658,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	2 118,5	2 118,5	2 118,5
Balanserad vinst	3 583,9	2 568,9	3 559,5
Summa eget kapital	6 452,2	5 437,2	6 427,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 559,0	9 900,7	9 173,4
Skulder till koncernföretag	920,1	781,5	456,2
Övriga långfristiga skulder	30,5	23,7	24,5
Summa långfristiga skulder	10 509,6	10 705,9	9 654,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 963,7	2 238,5	2 940,3
Övriga kortfristiga skulder	639,4	555,8	392,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162,7	152,3	164,4
Summa kortfristiga skulder	3 765,8	2 946,6	3 496,8
Summa skulder	14 275,4	13 652,5	13 150,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 727,6	19 089,7	19 578,7

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 496,3	5 687,8	6 427,8	5 464,0	5 464,0
Emission av A/D-aktier	-	-	-	221,5	221,5
Utdelning ¹	-446,3	-428,0	-446,3	-428,0	-428,0
Periodens totalresultat	402,2	177,4	470,7	179,7	1 170,3
Vid periodens slut	6 452,2	5 437,2	6 452,2	5 437,2	6 427,8

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -42,5 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 193,5 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2021-06-30.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerings- och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30	2021-06-30	2020-06-30
Hysesintäkter	402,8	406,1	204,0	197,0	243,6	227,5	71,9	61,7	922,3	892,3			922,3	892,3
Fastighetskostnader	-106,1	-100,6	-61,6	-57,4	-88,8	-75,8	-23,6	-20,0	-280,1	-253,8			-280,1	-253,8
Driftnetto	296,7	305,5	142,4	139,6	154,8	151,7	48,3	41,7	642,2	638,5			642,2	638,5
Tomträttsavgälder	-10,5	-10,4	-2,5	-2,5	-2,5	-2,1			-15,5	-15,0			-15,5	-15,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	482,4	8,5	287,1	-61,6	302,9	-35,3	143,2	-24,2	1 215,6	-112,6			1 215,6	-112,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter					3,5	0,5	0,4		3,9	0,5			3,9	0,5
Värdeförändringar finansiella instrument									170,4	-31,1			170,4	-31,1
Bruttoresultat	768,6	303,6	427,0	75,5	458,7	114,8	191,9	17,5	2 016,6	480,3			2 016,6	480,3
Ofördelade poster														
Central administration											-21,1	-18,7	-21,1	-18,7
Andel i intresseföretags resultat									-1,3	1,1			-1,3	1,1
Finansiella intäkter									20,1	13,1			20,1	13,1
Finansiella kostnader									-149,3	-156,0			-149,3	-156,0
Resultat före skatt													1 865,0	319,8
Skatt											-359,9	-65,8	-359,9	-65,8
Periodens totalresultat									1 886,1	338,5	-381,0	-84,5	1 505,1	254,0
Förvaltningsfastigheter	15 957,4	15 237,2	7 173,6	6 023,3	7 538,0	7 041,0	2 351,6	1 581,9	33 020,6	29 883,4			33 020,6	29 883,4
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 030,0	1 018,0
Finansiella anläggningstillgångar													757,9	488,8
Maskiner och inventarier													1,4	1,5
Omsättningstillgångar													409,5	168,7
Likvida medel													92,1	247,9
Summa tillgångar	15 957,4	15 237,2	7 173,6	6 023,3	7 538,0	7 041,0	2 351,6	1 581,9	33 020,6	29 883,4			35 311,5	31 819,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													15 116,2	12 679,2
Långfristiga skulder													13 010,8	13 274,5
Uppskjuten skatteskuld													2 774,1	2 191,3
Kortfristiga skulder													4 410,4	3 674,3
Summa eget kapital och skulder													35 311,5	31 819,3
Periodens förvärv och investeringar	80,8	1 594,2	75,2	48,2	151,8	168,1	476,7	13,1	784,5	1 823,6			784,5	1 823,6
Periodens försäljningar					-323,9				-323,9				-323,9	-

Notera att IFRS 16-effekter särredovisas ovan vad gäller tomträttsavgälder.

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 förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade 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 finansnetto 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 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.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. Fastpartners innehav i Swedbank, SEB, Nordea och Randviken Fastigheter värderas enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. Fastpartner erhåller marknadsvärdering av samtliga sina räntederivat från respektive långgivare. 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 2021-06-30.

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2021-06-30 (2020-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	36,0		36,0				
Förvärv/Försäljning under året	321,0		321,0				
Orealiserad värdetförändring	126,1		126,1				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	483,1	(-)	483,1	(-)	-	(-)	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2021-06-30 (2020-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8	(-126,8)			-143,8	(-126,8)	
Orealiserad värdetförändring	44,3	(-31,1)			44,3	(-31,1)	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-99,5	(-157,9)	-	(-)	-99,5	(-157,9)	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2021-06-30 (2020-06-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav									
Andra långfristiga fordringar					92,5	(118,0)	92,5	(118,0)	92,5 (118,0)
Kundfordringar					23,2	(15,9)	23,2	(15,9)	23,2 (15,9)
Övriga kortfristiga fordringar					25,2	(27,6)	25,2	(27,6)	25,2 (27,6)
Kortfristiga placeringar		219,3		219,3			219,3	(-)	219,3 (-)
Likvida medel				92,1	(247,9)	92,1	(247,9)		92,1 (247,9)
Upplupna intäkter				38,6	(18,6)	38,6	(18,6)		38,6 (18,6)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	219,3	(-)	490,9	(428,0)	490,9	(428,0)	490,9 (428,0)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					15 039,8	(14 668,1)	15 039,8	(14 668,1)	15 039,8 (14 668,1)
Leasingskuld tomträtt					1 030,0	(1 018,0)	1 030,0	(1 018,0)	1 030,0 (1 018,0)
Övriga långfristiga skulder					44,1	(44,6)	44,1	(44,6)	44,1 (44,6)
Leverantörsskulder					45,6	(26,4)	45,6	(26,4)	45,6 (26,4)
Övriga kortfristiga skulder			99,5 ¹	(157,9 ¹)	284,7	(406,3)	384,2	(564,2)	384,2 (564,2)
Upplupna kostnader					268,8	(281,6)	268,8	(281,6)	268,8 (281,6)
Summa finansiella skulder	-	(-)	99,5	(157,9)	16 713,0	(16 445,0)	16 812,5	(16 602,9)	16 812,5 (16 602,9)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	432,1	415,3	866,2	832,4	1 683,4
Serviceintäkter	27,5	29,2	56,1	59,9	118,2
Summa intäkter	459,6	444,5	922,3	892,3	1 801,6

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter 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 fastighetsernas 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 NRV (%)

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, serie A

Eget kapital i förhållande till antal utestående stamaktier serie A vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie, serie A, NRV

Eget kapital per stamaktie serie A 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

		2021 1/4 – 30/6	2020 1/4 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2020 1/1 – 30/6	2020 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	247,2	242,1	475,1	463,0	952,1
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK		-1,1		-1,1	-
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-3,2	-7,5	7,7	-2,0	-
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	3,9	2,7	11,1	12,5	14,9
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	2,1	1,3	6,1	2,6	3,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	250,0	237,5	500,0	475,0	970,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	1 000,0	950,0	1 000,0	950,0	970,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 116,2	12 679,2	15 116,2	12 679,2	14 057,4
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	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	82,6	69,3	82,6	69,3	76,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 116,2	12 679,2	15 116,2	12 679,2	14 057,4
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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 774,1	2 191,3	2 774,1	2 191,3	2 463,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	99,5	157,9	99,5	157,9	143,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	98,4	82,2	98,4	82,2	91,1
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	1 203,8	50,3	1 505,1	254,0	1 632,2
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	4 815,2	201,2	3 010,2	508,0	1 632,2
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 737,5	12 868,1	14 586,8	12 655,5	13 344,6
	Avkastning på eget kapital, %	32,7	1,6	20,6	4,0	12,2
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 485,1	69,0	1 865,0	319,8	2 009,8
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	77,1	81,3	149,3	156,0	310,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	6 248,8	601,2	4 028,6	951,6	2 320,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	34 469,5	31 810,5	34 229,9	30 902,9	31 567,4
	Avkastning på totalt kapital, %	18,1	1,9	11,8	3,1	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	1 485,1	69,0	1 865,0	319,8	2 009,8
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-1 237,9	173,1	-1 389,9	143,2	-1 057,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	77,1	81,3	149,3	156,0	310,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	324,3	323,4	624,4	619,0	1 262,6
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,2	4,0	4,2	4,0	4,1
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 116,2	12 679,2	15 116,2	12 679,2	14 057,4
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	35 311,5	31 819,3	35 311,5	31 819,3	33 148,3
	Soliditet, %	42,8	39,8	42,8	39,8	42,4
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 116,2	12 679,2	15 116,2	12 679,2	14 057,4
Soliditet justerat enligt NRV 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	2 774,1	2 191,3	2 774,1	2 191,3	2 463,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	99,5	157,9	99,5	157,9	143,8
	Justerat eget kapital, MSEK	17 989,8	15 028,4	17 989,8	15 028,4	16 664,9
	Balansomslutning, MSEK	35 311,5	31 819,3	35 311,5	31 819,3	33 148,3
	Soliditet justerat enligt NRV, %	50,9	47,2	50,9	47,2	50,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	15 039,8	14 668,1	15 039,8	14 668,1	14 607,6
	Räntebärande tillgångar	-428,4	-453,9	-428,4	-453,9	-405,9
	Likvida medel	-92,1	-247,9	-92,1	-247,9	-147,1
	Börsnoterade aktier	-538,0	-22,1	-538,0	-22,1	-118,3
	Nettoskulder, MSEK	13 981,3	13 944,2	13 981,3	13 944,2	13 936,3
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	333,8	332,9	642,2	638,5	1 285,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-8,6	-6,3	-13,3	-0,1	-12,4
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	325,2	326,6	628,9	638,4	1 272,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv. fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	30 961,9	28 798,2	30 887,8	28 753,3	29 324,0
	Driftnetto, %	4,2	4,5	4,1	4,4	4,3
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	459,6	444,5	922,3	892,3	1 801,6
	Fastighetskostnader, MSEK	-125,8	-111,6	-280,1	-253,8	-516,6
	Driftnetto, MSEK	333,8	332,9	642,2	638,5	1 285,0
	Överskottsgrad, %	72,6	74,9	69,6	71,6	71,3

KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 september 2021

19 oktober 2021

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