

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2021

**Q3**

### PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 3,6% och uppgick till 1 387,3 (1 339,6) MSEK.
- Driftnetto ökade med 1,2% och uppgick till 980,4 (968,4) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,7 (72,3)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 3,1% och uppgick till 725,4 (703,4) MSEK, per stamaktie av serie A 3,97 (3,85) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 1 015 (950) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 427,2 (31 344,4) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 433,1 (50,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 834,1 (575,0) MSEK, per stamaktie av serie A 9,70 (2,88) 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 3	2021 kvartal 2	2021 kvartal 1	2020 kvartal 4	2020 kvartal 3
Hyresintäkter mm	465,0	459,6	462,7	462,0	447,3
Fastighetskostnader	-126,8	-125,8	-154,3	-145,3	-117,4
<b>Driftnetto</b>	<b>338,2</b>	<b>333,8</b>	<b>308,4</b>	<b>316,7</b>	<b>329,9</b>
Överskottsgrad %	72,7	72,6	66,7	68,5	73,8
Central administration	-10,7	-10,8	-10,3	-10,5	-9,2
Andel i intresseföretags resultat <sup>1</sup>	1,3	-0,7	-0,6	18,2	2,9
Finansiella poster	-78,5	-75,1	-69,6	-75,7	-83,2
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>250,3</b>	<b>247,2</b>	<b>227,9</b>	<b>248,7</b>	<b>240,4</b>
Värdeförändringar fastigheter	215,0	1 119,1	100,4	1 024,0	162,7
<b>Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter</b>	<b>465,3</b>	<b>1 366,3</b>	<b>328,3</b>	<b>1 273,7</b>	<b>403,1</b>

<sup>1</sup> 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.

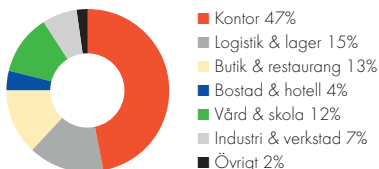
# 80%

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

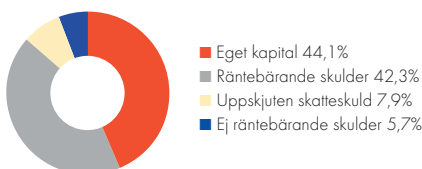
### FASTPARTNER MÅL 2025

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 <sub>2</sub> 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					

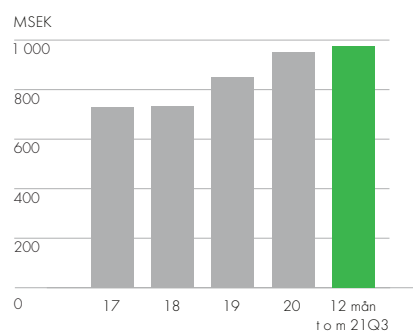
#### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



#### KAPITALSTRUKTUR



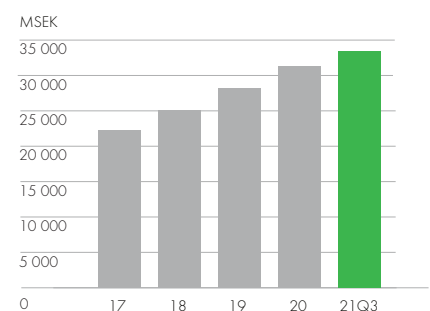
#### FÖRVALTNINGSRESULTAT



# 974 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 974,1 MSEK.

#### FASTIGHETSVÄRDE



# 33 427 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 427,2 MSEK per 2021-09-30.

## VD:S KOMMENTAR

# Kontor har aldrig varit mer aktuella än just nu

## Återhämtningen

Återhämtningen i svensk ekonomi har varit stark under året, företagens försäljning ökar, de anställer ny personal och behöver större lokaler. Det är goda nyheter för fastighetsbranschen och i synnerhet Fastpartner som är specialister på att snabbt, med korta beslutsvägar, kunna möta företags och andra verksamheters behov av nya och större lokaler. Den starka ekonomin har i synnerhet gjort avtryck i lokalförfrågningarna under kvartal 3, vilket bådär gott för nettouthyrningen när det blir dags att summera året. Smolket i bägaren är energipriserna som stigit kraftigt, speciellt under den senare halvan av året. Detta får en direkt konsekvens i att det blir dyrare för oss att driva vår verksamhet, då speciellt uppvärmningen av fastigheter är energikrävande. Vi är i en bra position att möta dessa utmaningar då vi sedan länge har satsat stort på vårt miljöarbete och att effektivisera vår energianvändning. Vi har också arbetat på att sänka våra finansiella risker och vi har kraftigt sänkt vår belåningsgrad och styrt om till att finansiera oss grönt. Tillsammans mildrar dessa satsningar de negativa effekterna av högre energikostnader och framtida eventuella räntehöjningar.

Med tanke på att alla ännu inte fullt ut är tillbaka på sina arbetsplatser, i synnerhet inte hos större organisationer, har vi fått ett förvånansvärt stort antal förfrågningar på kontorslokaler. I dessa förfrågningar prioriteras moderna, estetiskt tilltalande och ändamålsenliga lokaler med ett läge som erbjuder ett sammanhang. Priset är sekundärt, och i många fall är organisationer beredda att öka hyreskostnaden för att få ett mer ändamålsenligt kontor som hjälper organisationen att prestera bättre. I våra tullnära fastigheter i Stockholm (läs Solna och Liljeholmen) innebär detta att vi kan höja hyran med upp till 50% efter moderniseringar.

Den starka ekonomin har tillsammans med de låga räntorna gjort att transaktionsmarknaden för fastigheter varit mycket stark. Under första halvåret var det mycket diskussioner om behovet av kontor post-covid och en del oro kring att ett eventuellt minskat behov av kontor skulle göra ett avtryck i fastighetspriserna. Nu i efterhand kan vi konstatera att detta inte varit fallet och vi fortsätter se toppnoteringar i priserna för fastigheter och i synnerhet kontorsfastigheter i Stockholm.

## Transaktioner och uthyrning

Vi har hittills under året gjort ett par kompletterande förvärv av fastigheter. I dessa förvärv har vi funnit fastigheter som kompletterar vårt nuvarande bestånd så att vårt kunderbudande till våra hyresgäster blir starkare och bättre. Fastigheterna har också ett bra kassaflöde samt en potential för framtida värdeskapande utveckling. Vi har också avyttrat två fastigheter under året i ett för oss icke strategiskt läge. Tillsammans bidrar dessa transaktioner till att sänka risken i vår fastighetsportfölj samt öka potentialen för ett framtida värdeskapande.

I rådande marknadsläge har vi ökat vår aktivitet i att utveckla våra byggrätter, totalt har vi en portfölj av byggrätter om ca 450 000 kvm. Under kvartalet har vi slutit avtal om nybyggnation av fastigheter om ca 5 200 kvm i Västberga och ca 7 000 kvm i Norrköping. I närtid hoppas vi kunna teckna avtal om ytterligare ca 40 000 kvm nyproduktion i Västberga och Märsta samt träffa preliminära överenskommelser om byggnation i Bromma, Riksby.

I vår portfölj av stadsdelscentrum har vi ett nytillskott i form av Dalénum på Lidingö. Vi har länge varit ägare till fastigheten Aga 2, men fastigheten har nu ändrat karaktär från en delvis tom kontorsfastighet till en samhällsfastighet. JM är i slutskedet av sin produktion av 1 000 nya bostäder i området, och Lidingö stad står i startgroparna för ett nytt badhus i området. Just nu fyller vi de sista ytorna i fastigheten med service, handel, utbildning och vård som kan betjäna den nya stadsdelen. Under det senaste året har vi haft en stor tillströmning av besökare i våra stadsdelscentrum och uthyrningsgraden är i princip 100%.

I sammanhanget är det värt att nämna vårt flaggskeppsprojekt i Centrala Frösunda. Vi är idag en av de största fastighetsägarna i Stockholms andra centrum för kontor, efter det i Stockholm city, området kring Arenastaden i Solna. Vi äger idag fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 100 000 kvm i området. Efter att det uppkom en vakans i fastigheten Hilton 2 valde vi att göra en genomgripande förändring av vårt erbjudande i den fastigheten under projektnamnet Centrala Frösunda. Nu kan vi glädjande konstatera att denna satsning har fallit väl ut och vi har träffat avsiktsförklaring om mer än 10 000 kvm lokalyta, vilket är mer än 50% av den tillgängliga ytan i projektet.

## Summering

Så här i slutfasen av pandemin kan vi konstatera att vi fått en något annorlunda och mer flexibel, spännande och rörlig uthyrningsmarknad som skapat fler möjligheter än problem. Den starka återhämtningen och den entreprenöriella kraft vi ser i Stockholmsområdet gör att vi kommer att öka våra hyresintäkter väsentligt, något som kommer att få fullt genomslag i slutet av år 2022. Vi arbetar även vidare med att ständigt stärka vår balansräkning och därmed höja vår kreditrating för att så snabbt som möjligt nå vårt långsiktiga mål om ratingnivån Baa1.

## Tredje kvartalet 2021

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 4,0% till 465,0 (447,3) MSEK, driftnettot ökade med 2,5% till 338,2 (329,9) MSEK och överskottsgraden uppgick till 72,7 (73,8)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 4,1% och uppgick till 250,3 (240,4) MSEK eller 1,37 (1,31) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst pga högre hyresintäkter från fastigheter förvärvade under 2020 och 2021, nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgästpassningar samt lägre räntekostnader till följd av bolagets Investment Grade-rating. Detta har motverkats av högre driftskostnader avseende el och försäkringsskador.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 217,5 (162,7) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -119,4 (-83,9) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 424,4 (402,4) MSEK.

*Sven-Olof Johansson, VD*

# Resultatet januari – september 2021

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 387,3 (1 339,6) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 47,7 MSEK, eller 3,6%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2020 och 2021.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 16,2 MSEK eller 1,2%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2021 till 90,4 (90,6)%.

Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,1 (91,1)%.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 406,9 (371,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 35,7 MSEK eller 9,6%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och vinterrenhållning till följd av en kall vinter, ökade försäkringskostnader till följd av översvämningar i Gävle men även av ett större fastighetsbestånd.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 23,8 MSEK, eller 6,7%.

## Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 433,1 (50,1) MSEK.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,5 (4,6)%. Utöver det sänkta avkastningskravet är det också nytecknade hyreskontrakt och justerade värden på byggrätter som drivit periodens värdeförändringar.

## Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -93,7 (-272,9) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 26,8 (19,5) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 225,8 (237,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån.

Realiserade värdeförändringar avseende finansiella placeringar uppgick till 1,4 (-) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till 128,1 (-31,8) MSEK.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -455,3 (-147,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -83,9 (-81,0) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -371,4 (-66,2) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2021 är sänkt till 20,6 (21,4)%.

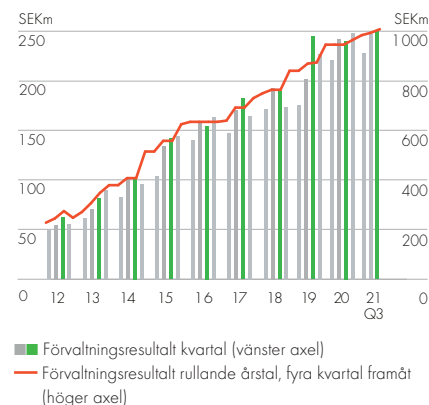
## Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 547,4 (585,1) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 302,1 (620,2) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 424,3 (69,2) MSEK och förklaras 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 och emission av stamaktier av serie D.

## KVARTAL 3 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 465,0 (447,3) MSEK.
- Driftnettot ökade till 338,2 (329,9) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 72,7 (73,8)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 250,3 (240,4) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 217,5 (162,7) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -119,4 (-83,9) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 424,4 (402,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 329,0 (321,0) MSEK.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# 1 387 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 387,3 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, 12% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 4% av bostäder/hotell samt 2% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 515 230 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 445 135 kvadratmeter, Region 2 med 416 935 kvadratmeter, Region 3 med 424 758 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
Årsta 84:3	Uppsala	3 096	15 okt 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

# 1 515 230 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

### ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2021-09-30

#### Uthyrningsbar yta, kvm

	Tomtarea	Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	Hyresvärde MSEK <sup>1</sup>	Värde MSEK
Stockholm	997 941	877 391	401 296	177 648	102 492	68 752	38 747	81 637	6 818	1 502,0	26 189,2
Gävle	484 170	226 514	42 514	58 948	14 406	55 354		45 882	9 410	194,4	2 408,9
Uppsala & Mälardalen	169 332	101 688	32 954	38 781	16 981	2 615	3 449	6 897	11	124,5	1 964,3
Göteborg	231 146	110 435	17 014	79 162	11 431	1 848		981		74,5	1 032,1
Norrköping	266 514	105 848	15 579	48 709	10 019	17 867	210	13 301	163	87,8	1 043,5
Malmö	85 312	48 495	16 083	22 801	3 174	2 425		3 202	810	40,8	507,6
Övrigt	131 607	44 859	6 036	25 110	6 289	4 715	2 356	339	14	30,0	281,6
<b>Summa</b>	<b>2 366 022</b>	<b>1 515 230</b>	<b>531 476</b>	<b>451 159</b>	<b>164 792</b>	<b>153 576</b>	<b>44 762</b>	<b>152 239</b>	<b>17 226</b>	<b>2 054,0</b>	<b>33 427,3</b>

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2021-10-01 12 månader framåt.

### ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2021-09-30	Area	Hyresvärde MSEK <sup>1</sup>	Hyresvärde/kvm
Kontor	544 759	961,6	1 765
Logistik & lager	438 650	319,1	727
Industri & verkstad	153 576	138,4	901
Handel & restaurang	164 018	263,0	1 603
Vård & skola	152 239	243,6	1 600
Bostad & hotell	44 762	75,1	1 677
Övrigt	17 226	53,2	3 090
<b>Total</b>	<b>1 515 230</b>	<b>2 054,0</b>	<b>1 356</b>

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2021-10-01 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. Under 2021 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 2,9% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelseerna består till största delen av värdehöjande investeringar och nytecknade hyreskontrakt samt justerade värden på byggrätter men också av justering av yield på två fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2021 till 33 427,2 (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 5,4 (5,7)%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 383,1 (50,1) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

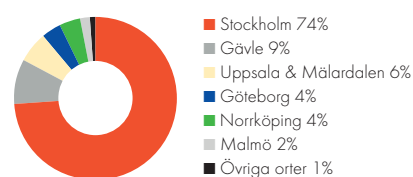
#### MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	31 344,4
+ Förvärv av nya fastigheter	445,4
+ Investeringar	528,2
- Försäljningar	-323,9
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 433,1
<b>Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande</b>	<b>33 427,2</b>

#### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



#### 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 Wellness, i Märsta Centrum. I Norrköping pågår flera projekt i form av ombyggnad åt t ex Packoplock med flera. I Frösunda pågår fastighetsutveckling av fastigheten Hilton 2 till nybyggnadsstandard samt energiåtgärder och installation av solceller. Fastigheten kommer att få gym, ny restaurang samt en ny attraktiv fasad.

Fastpartner har under 2021 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 528,2 (540,1) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2021-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 092,7 (1 122,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 568 (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 september 2021 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 449 (433) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 138 (137) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 311 (296) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 september 2021 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 834 (714) MSEK, varav 255 (252) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 848 (1 839) kr/kvm, och 579 (462) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 862 (1 561) kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

### INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	81,1
Hyresgäst Anpassningar	321,5
Miljö- och planprojekt	125,6
<b>Total</b>	<b>528,2</b>

”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 SEPTEMBER 2021

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Syllen 4	Lokalanpassning, Assa Abloy, energi mm	6 200	72	1	Q4 21
Märsta 1:257 - 260	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	430	5	Q4 21
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	3 300	54	11	Q4 21
Romberga 25:4	Lokalanpassning, utbildning	3 300	20	1	Q4 21
Dragarbrunn 10:3	Lokalanpassning, Fastoffice, kontor	1 300	18	14	Q1 22
Skänninge 6	Lokalanpassning, bibliotek, energi mm	1 100	23	8	Q1 22
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, sällyta mm	10 000	83	12	Q1 22
Märsta 1:193	Lokalanpassning gym, energi	1 500	18	4	Q2 22
Hilton 5	Lokalanpassning, Webhallen m fl	1 900	15	14	Q2 22
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor	19 500	27	14	Q4 22
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang	18 500	252	201	Q2 23

## STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart <sup>1</sup>	Tillkommande yta (kvm, BTA) <sup>2</sup>			Tillk. antal <sup>2</sup>
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2024	10 000	-	10 000	154
Stockholm	Västberga	Arbetsbasen 3	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	5 700	5 700	-
Stockholm	Ärsta	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	43 000	45 000	88 000	538
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	2022	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	Näringsen	Näringsen 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	Sättra 64:5, Sättra 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	-
<b>Totalt</b>							<b>117 350</b>	<b>215 800</b>	<b>333 150</b>	<b>1 639</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 15 923,8 (14 057,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 2 328,1 MSEK varav 1 834,1 MSEK avser periodens resultat och 494,0 MSEK avser nyemission av stamaktier av serie D samt minskat med -461,7 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

## Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 15 303,1 (14 607,6) MSEK av vilket 7 112,2 (4 086,3) MSEK eller 46,5 (28,0)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 828,8 (13 936,3) MSEK, motsvarande 41,4 (44,5)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2021. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 358,1 (8 892,6) MSEK motsvarande 22,0 (28,4)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2021. Återstående bruttoskuld motsvarande 23,8 (18,2)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 6 750,0 (4 300,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 195,0 (1 415,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 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 <sup>1</sup>	maj-22
1 300,0	Stibor 3M + 2,45 <sup>1</sup>	maj-23
1 100,0	Stibor 3M + 3,10 <sup>1</sup>	mar-24
1 250,0	Stibor 3M + 1,12 <sup>1</sup>	maj-25
1 300,0	Stibor 3M + 1,27 <sup>1</sup>	jun-26
500,0	Stibor 3M + 1,28 <sup>1</sup>	aug-27
<b>6 750,0</b>		

<sup>1</sup> Talet avser procentenheter.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 15 303,1 (14 607,6) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 793,7 (3 450,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2021. Fastpartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsiktarna 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 september 2021.

## LÅNESTRUKTUR PER 2021-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
895,0	895,0 <sup>1</sup>	2021
2 723,4	2 248,4 <sup>2</sup>	2022
6 641,5	3 766,5 <sup>3</sup>	2023
2 837,1	2 837,1 <sup>4</sup>	2024
1 324,1	1 324,1 <sup>5</sup>	2025
1 837,3	1 837,3 <sup>6</sup>	2026
500,0	500,0 <sup>7</sup>	2027
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 041,3	1 041,3	2034
<b>Totalt</b>	<b>18 653,1</b>	<b>15 303,1</b>

<sup>1</sup> Varav 895,0 avser företagscertifikat.

<sup>2</sup> Varav 1 300,0 avser obligationslån och 300,0 avser företagscertifikat.

<sup>3</sup> Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

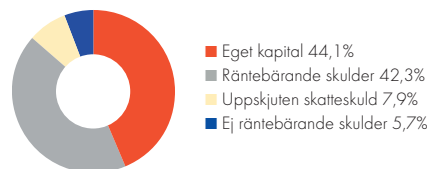
<sup>4</sup> Varav 1 100,0 avser obligationslån.

<sup>5</sup> Varav 1 250,0 avser obligationslån.

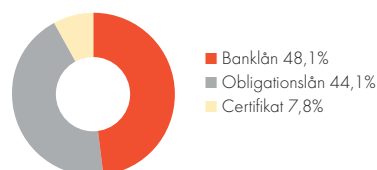
<sup>6</sup> Varav 1 300,0 avser obligationslån.

<sup>7</sup> Varav 500,0 avser obligationslån.

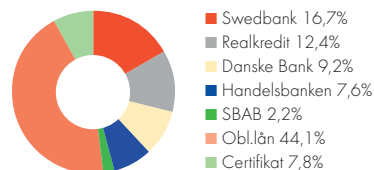
## KAPITALSTRUKTUR



## FÖRDELNING FINANSIERING



## FÖRDELNING LÅNGIVARE



## KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2021

Belopp (MSEK)	Ränta <sup>1</sup> (%)	Swapens 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
<b>1 875</b>		

<sup>1</sup> 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 44,1 (42,4)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 52,2 (50,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 930,6 (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 september 2021 79 (79) anställda, varav 57 (59) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

### Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden minskat till 9 882,5 MSEK (12 541,5) till följd av att Fastpartner har löst säkerställda banklån.

### Händelser efter periodens slut

Fastpartner har förvärvat och tillträtt fastgheten Årsta 84:3 i Uppsala. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 3 096 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 3,6 MSEK.

### Moderbolaget

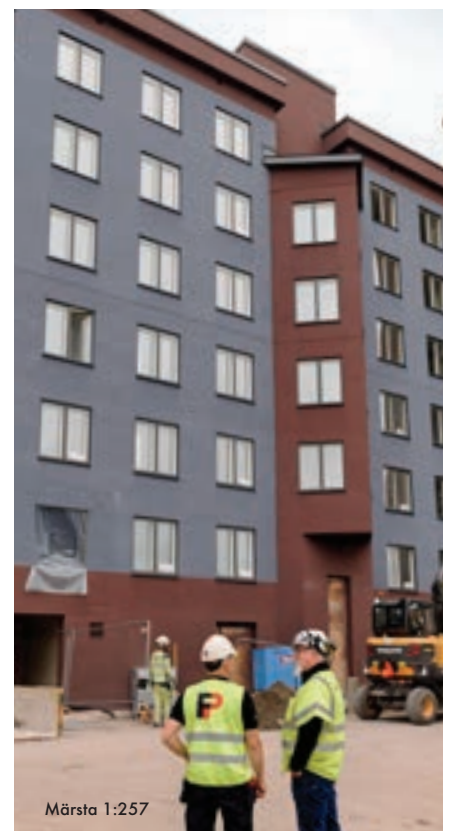
Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 413,1 (401,6) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 523,0 (219,3) MSEK. Per den 30 september 2021 uppgick likvida medel till 565,7 (135,0) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

# 44,1%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 44,1%.

# 52,2%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 52,2%.



# 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 september 2021 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 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 av serie A 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 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 14 659 140 vid periodens utgång. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid periodens utgång.

## DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2021-09-30

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB <sup>1)</sup>	130 920 00	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	15 892 647	8,7
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 638 838	3,1
Ilija Batljan Invest Fast 1 AB	3 152 366	1,7
Övriga	21 408 649	11,7
<b>Antal utestående stamaktier</b>	<b>182 900 000</b>	<b>100,0</b>
Fastpartner AB	333 636	
<b>Totalt utgivna stamaktier</b>	<b>183 233 636</b>	

<sup>1)</sup> Varav 180 000 (180 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.



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 Q3 2021 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 1 015 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 19 oktober 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 19 oktober 2021 kl 13:30.

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](http://www.fastpartner.se)

# Granskningsrapport

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fastpartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2021. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements (ISRE) 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 19 oktober 2021  
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor



# Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/7 – 30/9	2020 1/7 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	465,0	447,3	1 387,3	1 339,6	1 801,6
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-67,0	-60,2	-228,2	-199,8	-273,0
Reparation och underhåll	-14,8	-14,0	-43,4	-40,3	-66,3
Fastighetsskatt	-28,9	-27,6	-82,8	-80,2	-107,2
Arrenden	-1,9	-1,4	-6,0	-5,9	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,2	-14,2	-46,5	-45,0	-62,1
<b>Drifnetto</b>	<b>338,2</b>	<b>329,9</b>	<b>980,4</b>	<b>968,4</b>	<b>1 285,0</b>
Central administration	-10,7	-9,2	-31,8	-27,9	-38,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	217,5	162,7	1 433,1	50,1	1 074,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-2,5	-	1,4	0,5	0,5
Andel i intresseföretags resultat	1,3	2,9	0,0	4,0	22,2
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>543,8</b>	<b>486,3</b>	<b>2 383,1</b>	<b>995,1</b>	<b>2 343,4</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	6,7	6,4	26,8	19,5	24,6
Finansiella kostnader	-76,5	-81,3	-225,8	-237,3	-310,5
Tomrätsavgälder	-8,7	-8,3	-24,2	-23,3	-30,8
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-40,9	-0,7	129,5	-31,8	-16,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>424,4</b>	<b>402,4</b>	<b>2 289,4</b>	<b>722,2</b>	<b>2 009,8</b>
Skatt	-95,4	-81,4	-455,3	-147,2	-377,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>329,0</b>	<b>321,0</b>	<b>1 834,1</b>	<b>575,0</b>	<b>1 632,2</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>329,0</b>	<b>321,0</b>	<b>1 834,1</b>	<b>575,0</b>	<b>1 632,2</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	329,0	321,0	1 834,1	575,0	1 632,2
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	<b>329,0</b>	<b>321,0</b>	<b>1 834,1</b>	<b>575,0</b>	<b>1 632,2</b>
Resultat/stamaktie, serie A, kr	1,68	1,65	9,70	2,88	8,55
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636	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	182 566 000	182 650 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	3,75	2,50	3,75
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	8 500 000	14 659 140	8 500 000	8 500 000
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	8 500 000	14 659 140	8 500 000	8 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	9 526 523	8 500 000	8 842 174	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	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	33 427,2	29 851,6	31 168,3
Fastigheter under uppförande	-	316,4	176,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 030,0	1 025,0	1 030,0
Maskiner och inventarier	1,3	1,5	1,5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 458,5</b>	<b>31 194,5</b>	<b>32 375,9</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	166,8	-	-
Andelar i intresseföretag	403,0	384,7	402,9
Andra långfristiga fordringar	101,4	70,2	70,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>671,2</b>	<b>454,9</b>	<b>472,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>35 129,7</b>	<b>31 649,4</b>	<b>32 848,8</b>
Kortfristiga fordringar	185,2	149,3	116,4
Kortfristiga placeringar	246,2	-	36,0
Likvida medel	575,6	333,5	147,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>1 007,0</b>	<b>482,8</b>	<b>299,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 136,7</b>	<b>32 132,2</b>	<b>33 148,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	678,6	658,1	658,1
Övrigt tillskjutet kapital	2 592,0	2 118,5	2 118,5
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat	12 653,2	10 223,6	11 280,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 923,8</b>	<b>13 000,2</b>	<b>14 057,4</b>
Uppskjuten skatteskuld	2 835,1	2 245,2	2 463,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 509,4	11 403,0	11 156,7
Leasingskuld tomträtt	1 030,0	1 025,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder	45,3	44,4	43,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 419,8</b>	<b>14 717,6</b>	<b>14 694,2</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 793,7	3 227,4	3 450,9
Övriga kortfristiga skulder	465,2	627,3	461,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	534,2	559,7	484,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 793,1</b>	<b>4 414,4</b>	<b>4 396,7</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>20 212,9</b>	<b>19 132,0</b>	<b>19 090,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 136,7</b>	<b>32 132,2</b>	<b>33 148,3</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/7 – 30/9	2020 1/7 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 31/12
<b>Den löpande verksamheten</b>					
<b>Resultat före skatt</b>	<b>424,4</b>	<b>402,4</b>	<b>2 289,4</b>	<b>722,2</b>	<b>2 009,8</b>
Justeringsposter	-166,8	-165,1	-1 555,8	-27,2	-1 082,9
Betald/erhållen skatt	-41,2	-44,5	-186,2	-109,9	-72,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>216,4</b>	<b>192,8</b>	<b>547,4</b>	<b>585,1</b>	<b>854,6</b>
Förändringar i rörelsekapital	-288,0	24,6	-245,3	35,1	-51,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-71,6</b>	<b>217,4</b>	<b>302,1</b>	<b>620,2</b>	<b>802,9</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-188,8	-121,8	-971,9	-1 758,4	-1 910,9
Försäljning av fastigheter	-2,0	-	325,4	0,5	0,5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	17,8	52,7	17,8	52,7	52,7
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-9,0	-4,9	-195,5	-79,4	-79,4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-182,0</b>	<b>-74,0</b>	<b>-824,2</b>	<b>-1 784,6</b>	<b>-1 937,1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagande av lån	1 100,0	556,0	3 707,9	2 236,3	2 252,1
Lösen och amortering av lån	-836,8	-593,7	-3 012,3	-1 001,0	-1 039,6
Emission A/D-aktier	494,0	-	494,0	221,8	221,8
Utdelning	-20,1	-20,1	-243,2	-223,5	-417,3
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>737,1</b>	<b>-57,8</b>	<b>946,4</b>	<b>1 233,6</b>	<b>1 017,0</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>483,5</b>	<b>85,6</b>	<b>424,3</b>	<b>69,2</b>	<b>-117,2</b>
Likvida medel vid periodens ingång	92,1	247,9	147,1	264,3	264,3
Förvärvade likvida medel	-	-	4,2	-	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>575,6</b>	<b>333,5</b>	<b>575,6</b>	<b>333,5</b>	<b>147,1</b>



# Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2021	2020	2021	2020	2020
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Vid periodens början	15 116,2	12 679,2	14 057,4	12 631,7	12 631,7
Emission av A/D-aktier	494,0	-	494,0	221,5	221,5
Utdelning <sup>1</sup>	-15,4	-	-461,7	-428,0	-428,0
Periodens totalresultat	329,0	321,0	1 834,1	575,0	1 632,2
<b>Vid periodens slut</b>	<b>15 923,8</b>	<b>13 000,2</b>	<b>15 923,8</b>	<b>13 000,2</b>	<b>14 057,4</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 923,8	13 000,2	15 923,8	13 000,2	14 057,4

<sup>1</sup> Varav utdelning stamaktier serie D utgör -57,9 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 213,6 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2021-09-30.

## Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2021	2020	2021	2020	2020
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) <sup>2</sup>	1 015,0	950,0	1 015,0	950,0	970,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK <sup>2</sup>	87,1	71,1	87,1	71,1	76,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK <sup>2</sup>	103,0	84,2	103,0	84,2	91,1
Avkastning på eget kapital, % <sup>1,2</sup>	8,5	10,0	16,3	6,0	12,2
Avkastning på totalt kapital, % <sup>1,2</sup>	5,6	6,1	9,7	4,1	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	4,3	4,0	4,2	4,0	4,1
Soliditet, % <sup>2</sup>	44,1	40,5	44,1	40,5	42,4
Soliditet justerad enligt NRV, % <sup>2</sup>	52,2	47,9	52,2	47,9	50,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021	2020	2021	2020	2020
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Driftnetto, % <sup>1,2</sup>	4,2	4,5	4,1	4,4	4,3
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	72,7	73,8	70,7	72,3	71,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,5	91,2	90,4	90,6	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,0	91,7	91,1	91,1	91,1
Hysesvärde, kr/kvm <sup>1</sup>	1 394,4	1 104,9	1 389,3	1 255,9	1 347,3
Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>	334,7	305,9	358,1	322,4	337,0
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	927,2	701,8	897,8	815,5	883,7

<sup>1</sup> Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

### FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2021-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm <sup>1</sup>	Fastighets-		Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hysesvärde <sup>1</sup> MSEK
					kostn MSEK	Kostnad/kvm <sup>1</sup>				
Region 1	54	445,1	603,8	1 808,6	154,5	462,8	449,3	16 080,2	3,8	660,2
Region 2	54	416,9	305,6	977,3	89,6	286,5	216,0	7 308,5	4,3	352,9
Region 3	77	424,8	365,8	1 148,3	126,3	396,5	239,5	7 618,7	4,4	428,1
Region 4	22	228,4	112,1	654,4	36,5	213,1	75,6	2 419,8	4,8	137,6
<b>Summa</b>	<b>207</b>	<b>1 515,2</b>	<b>1 387,3</b>	<b>1 220,8</b>	<b>406,9</b>	<b>358,1</b>	<b>980,4</b>	<b>33 427,2</b>	<b>4,1</b>	<b>1 578,8</b>

<sup>1</sup> 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/Åtvidaberg/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 1/7 – 30/9	2020 1/7 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 31/12
<b>Hyresintäkter</b>	139,0	131,6	413,1	401,6	628,3
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-16,8	-14,5	-54,8	-47,9	-66,3
Reparation och underhåll	-5,6	-5,7	-17,8	-15,5	-23,8
Fastighetsskatt	-7,4	-7,8	-22,4	-22,5	-30,4
Tomträttsavgifter/arrenden	-3,7	-3,7	-11,2	-11,2	-15,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,7	-8,4	-28,5	-27,0	-37,5
<b>Drifnetto</b>	<b>97,8</b>	<b>91,5</b>	<b>278,4</b>	<b>277,5</b>	<b>455,3</b>
Central administration	-4,7	-5,2	-17,5	-16,6	-23,1
Andel i intresseföretags resultat	1,3	2,9	0,0	4,0	22,2
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>94,4</b>	<b>89,2</b>	<b>260,9</b>	<b>264,9</b>	<b>454,4</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Försäljning av aktier och andelar	-1,2	-	278,0	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	150,0	782,0
Övriga finansiella poster	-92,0	-57,7	-15,9	-195,6	-232,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1,2</b>	<b>31,5</b>	<b>523,0</b>	<b>219,3</b>	<b>1 003,7</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	226,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1,2</b>	<b>31,5</b>	<b>523,0</b>	<b>219,3</b>	<b>1 230,4</b>
Skatt	-0,9	-6,2	-52,0	-14,3	-60,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>0,3</b>	<b>25,3</b>	<b>471,0</b>	<b>205,0</b>	<b>1 170,3</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>0,3</b>	<b>25,3</b>	<b>471,0</b>	<b>205,0</b>	<b>1 170,3</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,8	0,9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>
Andelar i koncernföretag	6 718,5	6 144,2	6 581,8
Fordringar hos koncernföretag	12 888,3	12 178,9	12 234,7
Långfristiga värdepappersinnehav	166,8	-	-
Andelar i intresseföretag	403,1	384,8	403,0
Andra långfristiga fordringar	102,9	99,9	97,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 279,6</b>	<b>18 807,8</b>	<b>19 316,5</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>20 280,4</b>	<b>18 808,6</b>	<b>19 317,4</b>
Kortfristiga fordringar	19,1	20,2	12,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96,2	79,8	77,9
Kortfristiga placeringar	246,2	-	36,0
Likvida medel	565,7	323,1	135,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>927,2</b>	<b>423,1</b>	<b>261,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 207,6</b>	<b>19 231,7</b>	<b>19 578,7</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	678,6	658,1	658,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	2 592,0	2 118,5	2 118,5
Balanserad vinst inkl periodens totalresultat	3 568,8	2 594,2	3 559,5
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 931,1</b>	<b>5 462,5</b>	<b>6 427,8</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	10 258,3	9 406,0	9 173,4
Skulder till koncernföretag	765,7	858,8	456,2
Övriga långfristiga skulder	23,3	23,6	24,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 047,3</b>	<b>10 288,4</b>	<b>9 654,1</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 654,3	2 730,4	2 940,3
Övriga kortfristiga skulder	428,0	550,9	392,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146,9	199,5	164,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 229,2</b>	<b>3 480,8</b>	<b>3 496,8</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>14 276,5</b>	<b>13 769,2</b>	<b>13 150,9</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 207,6</b>	<b>19 231,7</b>	<b>19 578,7</b>

## Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2021	2020	2021	2020	2020
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 452,2	5 437,2	6 427,8	5 464,0	5 464,0
Emission av A/D-aktier	494,0	-	494,0	221,5	221,5
Utdelning <sup>1</sup>	-15,4	-	-461,7	-428,0	-428,0
Periodens totalresultat	0,3	25,3	471,0	205,0	1 170,3
<b>Vid periodens slut</b>	<b>6 931,1</b>	<b>5 462,5</b>	<b>6 931,1</b>	<b>5 462,5</b>	<b>6 427,8</b>

<sup>1</sup> Varav utdelning stamaktier serie D utgör -57,9 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 213,6 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2021-09-30.

## NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30	2021-09-30	2020-09-30
<b>MSEK</b>														
Hysesintäkter	603,8	609,8	305,6	293,6	365,8	342,3	112,1	93,9	1 387,3	1 339,6			1 387,3	1 339,6
Fastighetskostnader	-154,5	-149,2	-89,6	-80,3	-126,3	-113,9	-36,5	-27,8	-406,9	-371,2			-406,9	-371,2
<b>Drifnetto</b>	<b>449,3</b>	<b>460,6</b>	<b>215,9</b>	<b>213,3</b>	<b>239,5</b>	<b>228,4</b>	<b>75,6</b>	<b>66,1</b>	<b>980,3</b>	<b>968,4</b>			<b>980,4</b>	<b>968,4</b>
<b>Tomträttsavgälder</b>	<b>-15,8</b>	<b>-15,7</b>	<b>-4,6</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3,8</b>			<b>-24,2</b>	<b>-23,3</b>			<b>-24,2</b>	<b>-23,3</b>
<b>Värdeförändringar</b>														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	546,1	13,5	382,9	23,8	301,5	-8,8	202,6	21,6	1 433,1	50,1			1 433,1	50,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter					1,0	0,5	0,4		1,4	0,5			1,4	0,5
Värdeförändringar finansiella instrument									129,5	-31,8			129,5	-31,8
<b>Bruttoresultat</b>	<b>976,6</b>	<b>458,4</b>	<b>594,3</b>	<b>233,3</b>	<b>538,2</b>	<b>216,3</b>	<b>278,6</b>	<b>87,7</b>	<b>2 520,2</b>	<b>963,8</b>			<b>2 520,2</b>	<b>963,8</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-31,8	-27,9	-31,8	-27,9
Andel i intresseföretags resultat									0,0	4,0			0,0	4,0
Finansiella intäkter									26,8	19,5			26,8	19,5
Finansiella kostnader									-225,8	-237,3			-225,8	-237,3
<b>Resultat före skatt</b>														
Skatt											-455,3	-147,2	-455,3	-147,2
<b>Periodens totalresultat</b>									<b>2 321,2</b>	<b>750,0</b>	<b>-487,1</b>	<b>-175,1</b>	<b>1 834,1</b>	<b>575,0</b>
Förvaltningsfastigheter	16 080,2	15 259,3	7 308,5	6 125,4	7 618,7	7 151,5	2 419,8	1 631,8	33 427,2	30 168,0			33 427,2	30 168,0
<b>Ofördelade poster</b>														
Nyttjanderättsstillgång tomträtt													1 030,0	1 025,0
Finansiella anläggningstillgångar													671,2	454,9
Maskiner och inventarier													1,3	1,5
Omsättningstillgångar													431,5	149,3
Likvida medel													575,6	333,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 080,2</b>	<b>15 259,3</b>	<b>7 308,5</b>	<b>6 125,4</b>	<b>7 618,7</b>	<b>7 151,5</b>	<b>2 419,8</b>	<b>1 631,8</b>	<b>33 427,2</b>	<b>30 168,0</b>			<b>36 136,7</b>	<b>32 132,2</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													15 923,8	13 000,2
Långfristiga skulder													13 584,7	12 472,4
Uppskjuten skatteskuld													2 835,1	2 245,2
Kortfristiga skulder													3 793,1	4 414,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													<b>36 136,7</b>	<b>32 132,2</b>
Periodens förvärv och investeringar	124,9	1 611,3	114,3	64,8	233,8	252,2	500,6	17,2	973,6	1 945,5			973,6	1 945,5
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 drifnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt arealiserade 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 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 2021-09-30.

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 2021-09-30 (2020-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	36,0		36,0					
Förvärv/Försäljning under året	304,5		304,5					
Orealiserad värdeförändring	72,5		72,5					
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>413,0</b>	<b>(-)</b>	<b>413,0</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>

### FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2021-09-30 (2020-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-143,8	(-126,8)			-143,8	(-126,8)		
Orealiserad värdeförändring	55,6	(-31,8)			55,6	(-31,8)		
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-88,2</b>	<b>(-158,6)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-88,2</b>	<b>(-158,6)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>

### KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2021-09-30 (2020-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			166,8				166,8	-	166,8	-
Andra långfristiga fordringar					101,4	(67,2)	101,4	(67,2)	101,4	(67,2)
Kundfordringar					36,6	(15,8)	36,6	(15,8)	36,6	(15,8)
Övriga kortfristiga fordringar					26,0	(29,2)	26,0	(29,2)	26,0	(29,2)
Kortfristiga placeringar			246,2				246,2	-	246,2	-
Likvida medel					575,6	(333,5)	575,6	(333,5)	575,6	(333,5)
Upplupna intäkter					43,7	(24,1)	43,7	(24,1)	43,7	(24,1)
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>413,0</b>	<b>(-)</b>	<b>783,3</b>	<b>(469,8)</b>	<b>1 196,3</b>	<b>(469,8)</b>	<b>1 196,3</b>	<b>(469,8)</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					15 303,1	(14 630,4)	15 303,1	(14 630,4)	15 303,1	(14 630,4)
Leasingskuld tomrätt					1 030,0	(1 025,0)	1 030,0	(1 025,0)	1 030,0	(1 025,0)
Övriga långfristiga skulder					45,3	(44,4)	45,3	(44,4)	45,3	(44,4)
Leverantörsskulder					93,5	(57,4)	93,5	(57,4)	93,5	(57,4)
Övriga kortfristiga skulder			88,2 <sup>1</sup>	(158,6) <sup>1</sup>	280,7	(341,8)	368,9	(500,4)	368,9	(500,4)
Upplupna kostnader					238,8	(268,9)	238,8	(268,9)	238,8	(268,9)
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>88,2</b>	<b>(158,6)</b>	<b>16 991,4</b>	<b>(16 367,9)</b>	<b>17 079,6</b>	<b>(16 526,5)</b>	<b>16 526,5</b>	<b>(16 526,5)</b>

<sup>1</sup> Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

## NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2021 1/7 – 30/9	2020 1/7 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	435,0	417,9	1 301,2	1 250,2	1 683,4
Serviceintäkter	30,0	29,4	86,1	89,4	118,2
<b>Summa intäkter</b>	<b>465,0</b>	<b>447,3</b>	<b>1 387,3</b>	<b>1 339,6</b>	<b>1 801,6</b>

# 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 1/7 – 30/9	2020 1/7 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2020 1/1 – 30/9	2020 1/1–31/12
<b>Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)</b>	Förvaltningsresultat, MSEK	250,3	240,4	725,4	703,4	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	-1,3	-2,9	-	-4,0	-
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-4,6	-6,1	-2,0	-6,3	-
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	6,3	3,3	20,5	8,6	14,9
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	3,0	2,8	17,3	10,8	3,0
	<b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>	<b>253,7</b>	<b>237,5</b>	<b>761,2</b>	<b>712,5</b>	<b>970,0</b>
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	1 015,0	950,0	1 015,0	950,0	970,0
<b>Eget kapital/stamaktie, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	15 923,8	13 000,2	15 923,8	13 000,2	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	87,1	71,1	87,1	71,1	76,9
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	15 923,8	13 000,2	15 923,8	13 000,2	14 057,4
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 835,1	2 245,2	2 835,1	2 245,2	2 463,7
Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Återläggning räntederivat, MSEK	88,2	158,6	88,2	158,6	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	103,0	84,2	103,0	84,2	91,1
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	329,0	321,0	1 834,1	575,0	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	1 316,0	1 284,0	2 445,5	766,7	1 632,2
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 520,0	12 839,7	14 990,6	12 816,0	13 344,6
	Avkastning på eget kapital, %	8,5	10,0	16,3	6,0	12,2
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	424,4	402,4	2 289,4	722,2	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	76,5	81,3	225,8	237,3	310,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 003,6	1 934,8	3 353,6	1 279,3	2 320,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	35 724,1	31 975,8	34 642,5	31 059,4	31 567,4
	Avkastning på totalt kapital, %	5,6	6,1	9,7	4,1	7,4
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	424,4	402,4	2 289,4	722,2	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	-174,1	-162,0	-1 564,0	-18,8	-1 057,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	76,5	81,3	225,8	237,3	310,5
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>326,8</b>	<b>321,7</b>	<b>951,2</b>	<b>940,7</b>	<b>1 262,6</b>
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,3	4,0	4,2	4,0	4,1
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	15 923,8	13 000,2	15 923,8	13 000,2	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	36 136,7	32 132,2	36 136,7	32 132,2	33 148,3
	Soliditet, %	44,1	40,5	44,1	40,5	42,4
<b>Soliditet justerad enligt NRV, %</b>	Eget kapital, MSEK	15 923,8	13 000,2	15 923,8	13 000,2	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	2 835,1	2 245,2	2 835,1	2 245,2	2 463,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	88,2	158,6	88,2	158,6	143,8
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>18 847,1</b>	<b>15 404,0</b>	<b>18 847,1</b>	<b>15 404,0</b>	<b>16 664,9</b>
	Balansomslutning, MSEK	36 136,7	32 132,2	36 136,7	32 132,2	33 148,3
	Soliditet justerad enligt NRV, %	52,2	47,9	52,2	47,9	50,3
<b>Nettoskulder, MSEK</b>	Räntebärande skulder, MSEK	15 303,1	14 630,4	15 303,1	14 630,4	14 607,6
	Räntebärande tillgångar	-437,3	-406,0	-437,3	-406,0	-405,9
	Likvida medel	-575,6	-333,5	-575,6	-333,5	-147,1
	Börsnoterade aktier	-461,4	-22,1	-461,4	-22,1	-118,3
	<b>Nettoskulder, MSEK</b>	<b>13 828,8</b>	<b>13 868,8</b>	<b>13 828,8</b>	<b>13 868,8</b>	<b>13 936,3</b>
<b>Driftnetto, %</b>	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	338,2	332,9	980,4	968,4	1 285,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-7,8	-6,2	-21,1	-5,9	-12,4
	<b>Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK</b>	<b>330,4</b>	<b>326,7</b>	<b>959,3</b>	<b>962,5</b>	<b>1 272,6</b>
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv. fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	31 765,8	28 895,5	31 055,2	28 867,3	29 324,0
	Driftnetto, %	4,2	4,5	4,1	4,4	4,3
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hysesintäkter, MSEK	465,0	447,3	1 387,3	1 339,6	1 801,6
	Fastighetskostnader, MSEK	-126,8	-117,4	-406,9	-371,2	-516,6
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>338,2</b>	<b>329,9</b>	<b>980,4</b>	<b>968,4</b>	<b>1 285,0</b>
	Överskottsgrad, %	72,7	73,8	70,7	72,3	71,3

## KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2021	11 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022
Delårsrapport per 31 mars 2022	21 april 2022
Årsstämma 2022	21 april 2022
Delårsrapport per 30 juni 2022	5 juli 2022
Delårsrapport per 30 september 2022	20 oktober 2022

### 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](http://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](mailto:info@fastpartner.se)