

Bokslutskommuniké 2021

Q4

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 3,0% och uppgick till 1 856,3 (1 801,6) MSEK.
- Driftnettoet ökade med 1,2% och uppgick till 1 301,0 (1 285,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,1 (71,3)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 2,1% och uppgick till 972,4 (952,1) MSEK, per stamaktie av serie A 5,32 (5,21) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 1 050 (970) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 323,0 (31 344,4) MSEK. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 027,9 (1 074,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 367,7 (1 632,2) MSEK, per stamaktie av serie A 17,92 (8,55) 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.
- Fastpartners styrelse har föreslagit att en extra bolagsstämma beslutar om inlösen av samtliga utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagets bolagsordning. Inlösen förutsätter att erforderliga beslut fattas på en extra bolagsstämma som avses att hållas den 9 mars 2022.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,20 (2,0) kr per stamaktie av serie A och en utdelning om 5,0 (5,0) kr per stamaktie av serie D. Om den extra bolagsstämma som avses att hållas den 9 mars 2022 inte beslutar om att inlösa samtliga utestående preferensaktier så föreslår styrelsen en utdelning om 6,68 (6,68) kr per preferensaktie.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

	2021	2021	2021	2021	2020
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	kvartal 4	kvartal 3	kvartal 2	kvartal 1	kvartal 4
Hyresintäkter mm	469,0	465,0	459,6	462,7	462,0
Fastighetskostnader	-148,4	-126,8	-125,8	-154,3	-145,3
Driftnetto	320,6	338,2	333,8	308,4	316,7
Överskottsgrad %	68,4	72,7	72,6	66,7	68,5
Central administration	-10,1	-10,7	-10,8	-10,3	-10,5
Andel i intresseföretags resultat ¹	0,7	1,3	-0,7	-0,6	18,2
Finansiella poster	-64,2	-78,5	-75,1	-69,6	-75,7
Förvaltningsresultat	247,0	250,3	247,2	227,9	248,7
Värdeförändringar fastigheter	1 594,8	215,0	1 119,1	100,4	1 024,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	1 841,8	465,3	1 366,3	328,3	1 273,7

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.

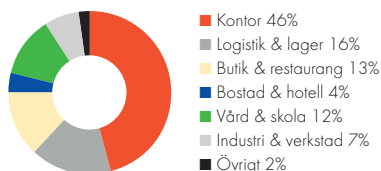
80%

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

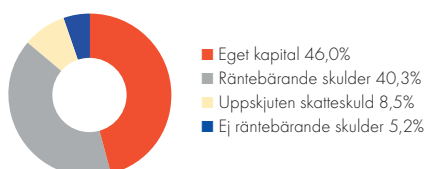
FASTPARTNER MÅL 2025

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				

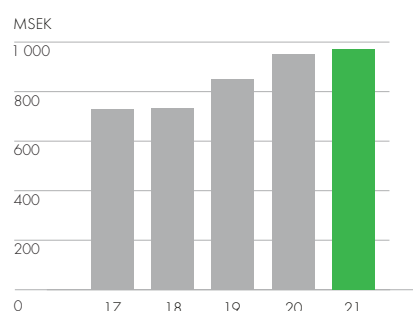
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



KAPITALSTRUKTUR



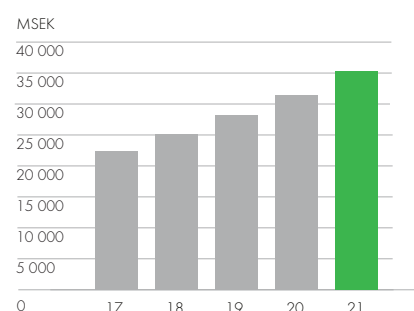
FÖRVALTNINGSRESULTAT



972 MSEK

Förvaltningsresultatet för uppgick till 972,4 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



35 323 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 323,0 MSEK per 2021-12-31.

VD:S KOMMENTAR

Stark värdeutveckling

Svensk ekonomi har utvecklats starkt under 2021. En stark konsumtions- och investeringsefterfrågan, i kombination med produktionsbegränsningar till följd av leveransproblem av väsentliga insatsvaror till industrin, har inneburit en högre inflationstakt som för oktober månad, mätt i KPI-index, blev 2,8%. Under december månad ökade inflationen ytterligare till 3,9%. Då i stort sett samtliga av Fastpartners hyresavtal är indexreglerade, med KPI för oktober månad som bas, medför indexuppräkningsen en ordentlig tillväxt av bolagets hyresintäkter. Indexuppräkningsen i kombination med en bra nettouthyrning under 2021 medför en stark tillväxt av bolagets hyresintäkter för 2022.

Investernas intresse för tillgångsslaget fastigheter var fortsatt mycket starkt under årets sista kvartal. Prisökningarna har varit störst för segmenten lager/logistik, bostäder samt samhällsfastigheter. Enligt en nyligen publicerad analys från Catella, konstaterar man dock att den reala hyresutvecklingen för dessa fastighetstyper har varit oförändrad de senaste åren, medan man nu börjar se en ökad hyrestillväxt för segmenten kontor/service och retail och detta framför allt i storstadsregionerna. Catella förväntar sig därför att investerna kan komma att styra över en större andel av sina investeringar till detta segment. Om Catella har rätt i sin analys talar detta för en fortsatt god värdeutveckling i Fastpartners fastighetsbestånd.

Portföljpremie

Fastpartner har per den 31 december 2021 externvärderat hela sitt fastighetsbestånd och med dessa värderingar som stöd kommit fram till ett långsiktigt NRV-värde per stamaktie av serie A om 113,5 kronor. I den marknad vi nu befinner oss i har vi kunnat konstatera att väl sammansatta fastighetsportföljer alltid erhåller en premie vid en försäljning. Det finns givetvis flera fördelar för en köpare att kunna komma att förvärva en väl sammansatt portfölj, såsom balanserad risk, rationalitet i förvaltning, synergier vid sammanläggning av redan befintlig portfölj med mera. För att få fram ett "break-up-värde" för Fastpartner, utifrån att bolagets totala fastighetsportfölj skulle delas upp i sex separata portföljer och därefter avyttras portföljvis, har vi givit Cushman & Wakefield i uppdrag att bedöma denna portföljpremie. Cushman & Wakefield har gjort bedömningen att portföljpremien i dagens fastighetsmarknad ligger i intervallet 12,5 – 17,5% av marknadsvärdet på bolagets fastigheter. Om vi lägger oss i mitten av detta intervall innebär detta ett "break-up-värde" per stamaktie av serie A om cirka 142 kronor.

Aktiv fastighetsförvaltning

Under 2021 har Fastpartner tillträtt fyra fastigheter och avyttrat två fastigheter. Under årets fjärde kvartal har vi även tecknat avtal om förvärv av två fastigheter i Gävle med tillträde i januari 2022. Samtliga förvärv under året gjordes i någon av våra sex kärnmarknader Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Norrköping och Gävle.

ESG-arbetet är centralt i Fastpartners verksamhet. Vi är en av Fryshusets huvudsponsorer och vi sponsrar en rad verksamheter som engagerar sig socialt i de områden där vi äger fastigheter. Varje år erbjuder vi praktikplatser kopplade till våra fastigheter och deras lokala förvaltning. Det är väldigt uppskattat och öppnar dörren in på arbetsmarknaden för många ungdomar.

Vi arbetar också intensivt med att sänka vår energiförbrukning i fastigheterna och deras CO₂e belastning. Till nästa år höjer vi vår ambitionsnivå och siktar på att sänka energiförbrukning över hela beståndet med 2% per år, tidigare var målet 1% per år.

En nyckelfaktor i vårt arbete med hållbarhet, men också i att utveckla vårt erbjudande och öka servicen till våra hyresgäster, är våra satsningar på IT. Idag har närmare 50% av våra fastigheter en intrångssäker uppkoppling och ett digitalt styrsystem. Detta utgör grunden och på den kan man addera fler tjänster och erbjudande, som till exempel digitala informationstavlor, digitala nycklar, behovsstyrt klimat med mera.

Vi har under året arbetat intensivt med att utveckla vårt kontorserbjudande på ett par platser. Centrala Frösunda i Stockholm är ett av de mest lysande exemplen, där Fastpartners satsningar har lett till en kraftig ökning av efterfrågan på lokaler i stadsdelen. På bara några månader har Webhallen, Tech Data, Office Management, MW Group och Fudd valt att lägga sina kontor här. Totalt flyttar fler än 600 nya medarbetare in under första halvåret 2022 och den sammanlagda uthyrda ytan ligger på drygt 9 000 kvm. I dialogen med våra nya hyresgäster är det tydligt att det är helheten med Centrala Frösunda som lockar, attraktiva moderna kontor, i kombination med ett rikt utbud av service och pendeltåg inom gångavstånd, samt en trygg urban miljö.

I Hemsta, Gävle, har vi gjort ännu en framgångsrik satsning motsvarande den i Centrala Frösunda. Industrilokalerna, som tidigare ägdes av Ericsson, har byggts om till tuffa och moderna kontor. Områdets serviceerbjudande har utvecklats så att fastigheten nu har blivit ett lokalt nav med många besökare varje dag. Uthyrningsarbetet är på god väg, men det finns fortfarande en del arbete kvar att göra.

Vi har också skapat ett lokalt nav i

Upplands Väsby runt fastigheten som vi kallar J12. I ett kluster av fyra fastigheter har vi skapat ett brett serviceerbjudande i en trygg miljö, där det idag nu finns gym, padelhall, matvarubutik och två restauranger. Vi erbjuder här toppmoderna kontor, som visserligen kostar lite mer än andra kontor i området, men har ändå mötts av en stor efterfrågan.

Sammanfattningsvis kan man säga att vi har en stark efterfrågan på alla typer av lokaler i alla våra sex kärnmarknader. För lager/logistik, lättindustri och samhällsfastigheter har hyresgästernas efterfrågan varit i det närmaste oförändrad under de senaste två åren av covid-restriktioner. För kontor har vi sett att kraven på kvalitet har ökat markant, men att vi har varit framgångsrika i att möta kundernas förväntan. I samband med att vi offentliggör denna bokslutskommuniké kommer Sverige att ha lämnat covid-restriktionerna bakom sig och vi kommer tydligare kunna se vilka bestående förändringar pandemin har fört med sig. Vi är ödmjuka inför förändringarna som har skett och är samtidigt på tårna för att anpassa oss därefter. En av företagets grundfilosofier inom management har sedan lång tid varit att inte överadministrera verksamheten för att på så sätt snabbt kunna agera utifrån förändringar i marknaden. Vi hoppas nu kunna få bevisa att så är fallet!

Fjärde kvartalet 2021

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 1,5% till 469,0 (462,0) MSEK, driftnettot ökade med 1,2% till 320,6 (316,7) MSEK och överskottsgraden uppgick till 68,4 (68,5)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade med 0,7% och uppgick till 247,0 (248,7) MSEK eller 1,35 (1,36) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har minskat främst pga lägre resultat från andelar i intresseföretag vilket motverkats av högre hyresintäkter från fastigheter förvärvade under 2020 och 2021, nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningar samt högre finansiella intäkter.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 1 594,8 (1 024,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till 43,8 (–60,8) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 1 949,8 (1 287,6) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – december 2021

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 856,3 (1 801,6) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 54,7 MSEK, eller 3,0%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2020 och 2021.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 18,8 MSEK eller 1,0%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2021 till 90,6 (90,6)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,1 (91,1)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 555,3 (516,6) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 38,7 MSEK eller 7,5%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för el, 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 24,8 MSEK, eller 5,1%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 3 027,9 (1 074,1) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,4 (4,6)%. Utöver det sänkta avkastningskravet är det också nytecknade hyreskontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar och justerade värden på byggrätter som drivit årets värdeförändringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –49,9 (–333,6) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 44,9 (24,6) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 299,7 (310,5) 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 236,1 (–16,9) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till –871,5 (–377,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –107,8 (–92,9) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om –763,7 (–284,7) MSEK. Bolagskattesatsen för beskattningsår 2021 är sänkt till 20,6 (21,4)%.

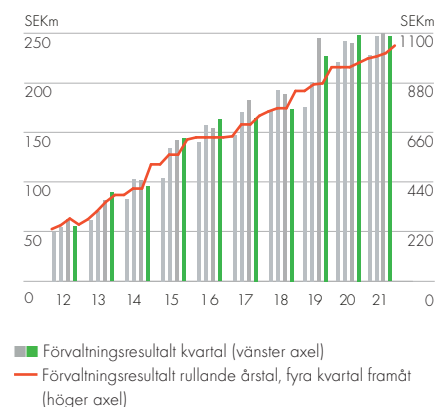
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 823,9 (854,6) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 525,0 (802,9) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 52,9 (–117,2) MSEK och förklaras huvudsakligen 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 4 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 469,0 (462,0) MSEK.
- Driftnettot ökade till 320,6 (316,7) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 68,4 (68,5)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 247,0 (248,7) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 594,8 (1 024,0) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till 43,8 (–60,8) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 1 949,8 (1 287,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 533,6 (1 057,2) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 856 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 856,3 MSEK för året.

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 46% 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, 16% 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 1 519 409 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 445 002 kvadratmeter, Region 2 med 417 116 kvadratmeter, Region 3 med 428 889 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

1 519 409kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2021 1/10-31/12	2020 1/10-31/12	2021 1/1-31/12	2020 1/1-31/12
Driftnetto, % ¹	3,8	4,2	4,0	4,3
Överskottsgrad, %	68,4	68,5	70,1	71,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	90,6	90,6	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,3	91,2	91,1	91,1
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 395,5	1 360,1	1 389,5	1 347,3
Fastighetskostnad, kr/kvm ¹ inkl. fastighetsadm och marknadsföring	390,7	379,1	365,5	337,0
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	879,3	853,2	893,4	883,7

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2021-12-31

	Uthyrningsbar yta, kvm									Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
	Tomtareal	Total uthyrnings- bar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	997 941	878 830	403 337	177 396	101 971	68 752	38 788	81 842	6 743	1 511,8	27 573,1
Gävle	484 170	226 514	42 522	58 948	14 406	55 346		45 882	9 410	193,0	2 590,3
Uppsala & Mälardalen	178 318	104 757	32 927	41 877	16 981	2 615	3 449	6 897	11	129,2	2 146,1
Göteborg	231 146	110 435	17 014	79 162	11 431	1 848		981		74,5	1 085,6
Norrköping	266 514	105 850	15 581	48 709	10 019	17 867	210	13 301	163	87,0	1 082,4
Malmö	85 312	48 164	15 939	22 614	3 174	2 425		3 202	810	41,7	543,7
Övrigt	131 607	44 859	6 810	25 110	5 515	4 715	2 356	339	14	29,6	301,8
Summa	2 375 008	1 519 409	534 130	453 816	163 497	153 568	44 803	152 444	17 151	2 066,7	35 323,0

¹ Hyresvärde per 2022-01-01 12 månader framåt.

KONTRAKTSPORTFÖLJ,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Kontraktsvärde, MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, kvm
Region 1	3 072,1	4,0	444,7
Region 2	1 909,2	4,9	412,8
Region 3	1 889,7	4,1	413,6
Region 4	961,5	5,7	228,4
Total	7 832,5	4,4	1 499,5

Kontraktsportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 87,9 (83,9) MSEK.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2022	183,1	644	10,2
2023	416,4	567	23,1
2024	407,6	383	22,7
2025	212,1	248	11,8
2026	134,0	69	7,5
2027>	442,8	113	24,7
Totalt	1 796,0	2 024	100,0

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2021-12-31	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyres- värde/kvm
Kontor	534 130	956,0	1 790
Logistik & lager	453 816	335,6	740
Industri & verkstad	153 568	137,6	896
Handel & restaurang	163 497	265,0	1 621
Vård & skola	152 444	243,9	1 600
Bostad & hotell	44 803	75,7	1 690
Övrigt	17 151	52,9	3 083
Total	1 519 409	2 066,7	1 360

¹ Hyresvärde per 2022-01-01 12 månader framåt.



Uppfinnaren 1

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Per 2021-12-31 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 tio fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,3% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av yield på två fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2021 till 35 323,0 (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 4,4 (4,6)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 3,9 (4,0)%, för Region 2 är det cirka 4,7 (5,1)%, för Region 3 är det cirka 4,8 (5,1)% och för Region 4 är det cirka 5,1 (5,6)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 802 (714) MSEK som avser byggrätter vilka värderats genom tillämpning av ortspris- och/eller kassaflödesmetoden vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

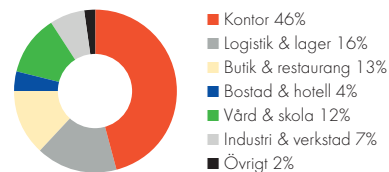
Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 3 027,9 (1 074,1) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

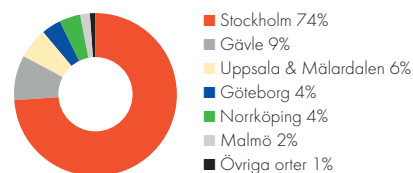
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	31 344,4
+ Förvärv av nya fastigheter	497,6
+ Investeringar	777,0
- Försäljningar	-323,9
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	3 027,9
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	35 323,0

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPYER



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. På Lidingö pågår ombyggnad åt Beckmans skola och i Västberga byggs det miljöcertifierat åt SGD Golv. 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 året har Fastpartner investerat 777,0 (540,1) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2021-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 148,4 (1 122,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 660,0 (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 31 december 2021 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 443 (433) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 138 (137) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 305 (296) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 31 december 2021 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 802 (714) MSEK, varav 257 (252) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 862 (1 839) kr/kvm, och 544 (462) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 784 (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	105,4
Hyresgäst Anpassningar	499,3
Miljö- och planprojekt	172,3
Total	777,0

”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 31 DECEMBER 2021

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, sällyta mm	10 000	83	5	Q1 22
Syllen 4	Lokalanpassning, Aimo Park mfl, energi mm	8 100	96	12	Q2 22
Dragarbrunn 10:3	Lokalanpassning, Fastoffice, kontor, miljöcert	2 800	34	4	Q2 22
Skänninge 6	Lokalanpassning, bibliotek, energi mm	1 100	23	7	Q2 22
Märsta 1:193	Lokalanpassning gym, energi	1 500	20	4	Q2 22
Hilton 5	Lokalanpassning Webhallen mfl	2 400	19	4	Q2 22
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	2 600	53	4	Q3 22
Aga 2	Ombyggnad utbildning, kontor, vård	4 400	35	22	Q3 22
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor	19 500	27	5	Q4 22
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang	18 500	252	110	Q2 23
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	120	105	Q2 23

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²			Tillk. antal ²
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2024	10 000	800	10 800	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	2025	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	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							117 350	216 600	333 950	1 639

¹ Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att utlyrning 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 årets utgång till 17 457,4 (14 057,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 3 861,7 MSEK varav 3 367,7 MSEK avser årets 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 årets utgång till 15 280,6 (14 607,6) MSEK av vilket 7 104,1 (4 086,3) MSEK eller 46,5 (28,0)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 14 009,5 (13 936,3) MSEK, motsvarande 39,7 (44,5)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 december 2021. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 335,6 (8 892,6) MSEK motsvarande 20,8 (28,4)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2021. Återstående bruttoskuld motsvarande 22,5 (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 31 december 2021 1,6 (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
1 300,0	Stibor 3M + 1,27 ¹	jun-26
500,0	Stibor 3M + 1,28 ¹	aug-27
6 750,0		

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 15 280,6 (14 607,6) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 221,3 (3 450,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 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 31 december 2021.

LÅNESTRUKTUR PER 2021-12-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
3 140,4	3 140,4 ¹	2022
7 108,7	3 758,7 ²	2023
2 827,6	2 827,6 ³	2024
1 323,9	1 323,9 ⁴	2025
1 835,3	1 835,3 ⁵	2026
500,0	500,0 ⁶	2027
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	18 630,6	15 280,6

¹ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån och 1 195,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 300,0 avser obligationslån.

³ Varav 1 100,0 avser obligationslån.

⁴ Varav 1 250,0 avser grönt obligationslån.

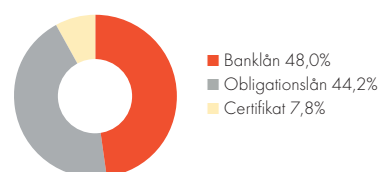
⁵ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁶ Varav 500,0 avser grönt obligationslån.

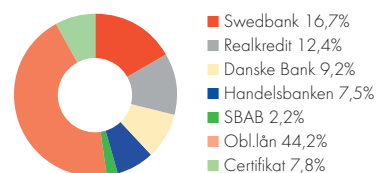
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2021

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	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
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 årets slut till 46,0 (42,4)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid årets slut till 54,7 (50,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 615,7 (382,1) MSEK. Utöver detta har Fastpartner utnyttjade kreditramar med svenska banker om 3 350 (2 053) MSEK.

Riskbedömning

Beroende på ett antal omvärldsförändringar finns det anledning att revidera bolagets tidigare övergripande riskbedömning som presenterades i årsredovisningen för 2020. En ny riskfaktor att ta hänsyn till är den geopolitiska situationen som uppkommit till följd av spänningar runt Ukraina. Ett angrepp från rysk sida kan snabbt få konjunkturella effekter med störningar i såväl produktion som efterfrågan samt att situationen i sig skapar en stor osäkerhet.

En ytterligare faktor är förändringar i kapitalmarknaden där alla större centralbanker indikerar både snabbare och större ränteförändringar än vad marknaden förväntat sig. Detta i kombination med reducerade tillgångsköp och eventuella bantningar av centralbankernas balansräkningar, har lett till att räntespreadarna gått isär, framför allt på de kortare löptiderna. Dessa förändringar kunde märkas i slutet av 2021 samt har fortsatt i inledningen av 2022. Förändringarna i finansieringsförutsättningarna har varit tydliga för oss under en tid och som en funktion av tilltagande inflationstendenser. Detta har varit den avgörande anledningen till att Fastpartner varit avvaktande vad gäller nya förvärv och i stället valt att konsolidera balansräkningen och på så sätt betydligt sänkt belåningsgraden och reducerat ränte- och refinansieringsrisken.

En riskfaktor som förändrats i positiv riktning är det faktum att Covid-situationen nu verkar gå mot sitt slut. Samhället öppnar upp igen och återgår till en mer normal vardag, något som skapar en helt ny affärsmässig dynamik och som kan balansera övriga risker.

Transaktioner med närstående

Under året 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 året.

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2021 80 (79) anställda, varav 56 (59) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

46,0%

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 46,0%.

54,7%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid årets slut till 54,7%.



Märsta 1:257

Händelser efter årets slut

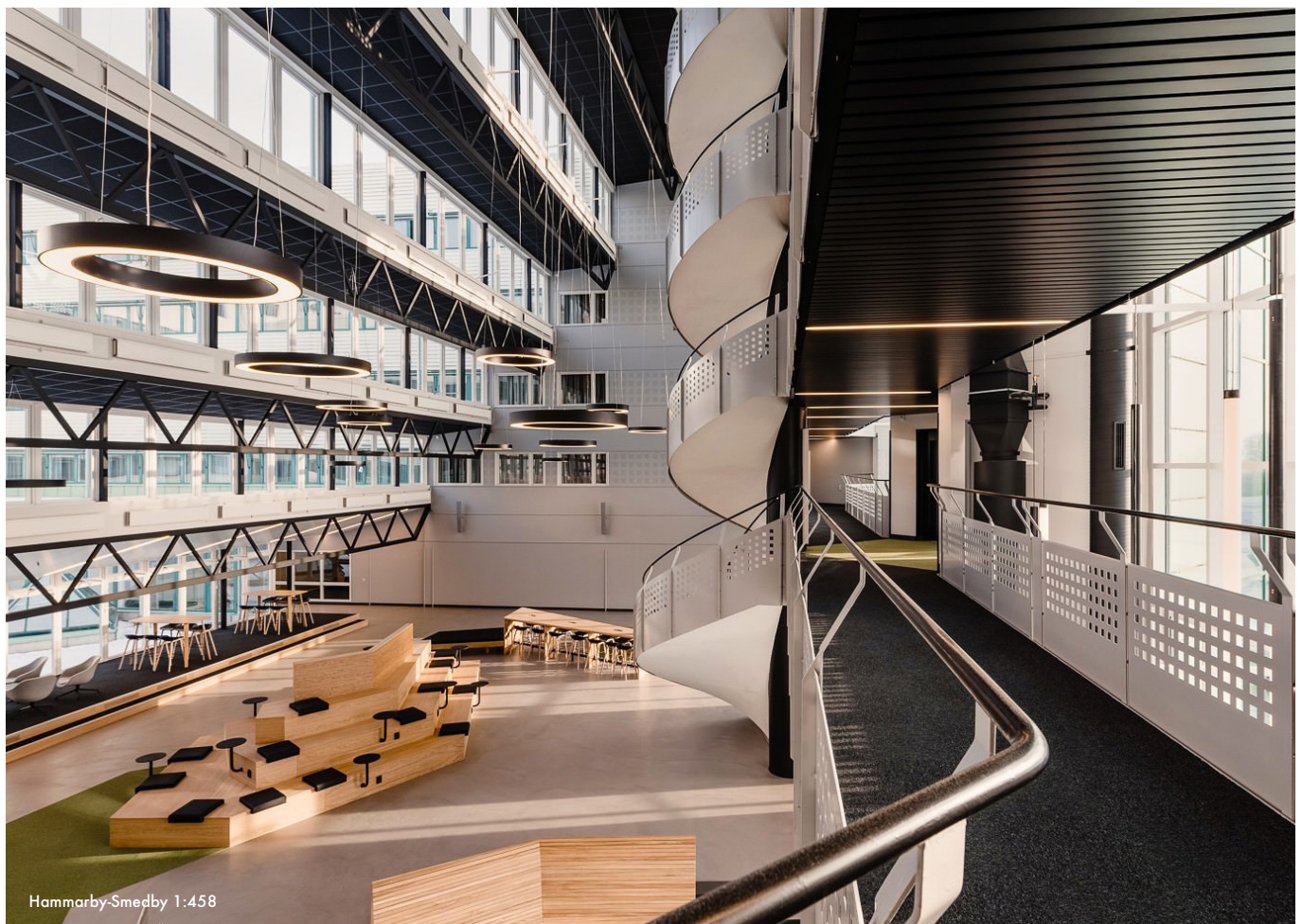
Fastpartner har refinansierat obligationslån om 1 300,0 MSEK som låg klassificerat som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2021-12-31. De nya obligationslånen har förfallodatum i februari 2027.

Fastpartner har under januari 2022 tillträtt fastigheterna Norr 22:2 och Andersberg 14:44 i Gävle, fastigheten Märsta 25:1 i Märsta samt fastigheten Hammarby-Smedby 1:446 i Upplands Väsby.

Fastpartners styrelse har föreslagit att en extra bolagsstämma beslutar om inlösen av samtliga utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagets bolagsordning. Inlösen förutsätter att erforderliga beslut fattas på en extra bolagsstämma som avses att hållas den 9 mars 2022. Om beslut fattas att lösa in samtliga utestående preferensaktier så planeras utbetalning av inlösenlikvid om 118,34 kr per preferensaktie att ske omkring den 30 mars 2022.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 548,1 (536,7) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 1 266,4 (1 003,7) MSEK. Per den 31 december 2021 uppgick likvida medel till 149,6 (135,0) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



Hammarby-Smedby 1:458

Aktien

Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2021 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 DECEMBER 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 året har inga egna stamaktier av serie A avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid årets 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 årets utgång.

Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 14 659 140 vid årets utgång.

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

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2021-12-31

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 930 000	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	15 448 625	8,4
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 638 838	3,1
Ililja Batljan Invest Fast 1 AB	4 152 366	2,3
Övriga	20 842 671	11,4
Antal utestående stamaktier	182 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

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



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 972 MSEK för år 2021, vilket innebär en ökning med 391 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q4 2021 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 1 050 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 11 februari 2022

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 11 februari 2022 kl 07:30.

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 1/10 – 31/12	2020 1/10 – 31/12	2021 1/1 – 31/12	2020 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	469,0	462,0	1 856,3	1 801,6
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-85,1	-73,2	-313,3	-273,0
Reparation och underhåll	-14,6	-26,0	-58,0	-66,3
Fastighetsskatt	-26,5	-27,0	-109,3	-107,2
Arrenden	-2,2	-2,0	-8,2	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-20,0	-17,1	-66,5	-62,1
Drifnetto	320,6	316,7	1 301,0	1 285,0
Central administration	-10,1	-10,5	-41,9	-38,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	1 594,8	1 024,0	3 027,9	1 074,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	1,4	0,5
Andel i intresseföretags resultat	0,7	18,2	0,7	22,2
Resultat före finansiella poster	1 906,0	1 348,4	4 289,1	2 343,4
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	18,1	5,1	44,9	24,6
Finansiella kostnader	-73,9	-73,2	-299,7	-310,5
Tomrättsavgälder	-8,4	-7,6	-32,6	-30,8
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	108,0	14,9	237,5	-16,9
Resultat före skatt	1 949,8	1 287,6	4 239,2	2 009,8
Skatt	-416,2	-230,4	-871,5	-377,6
Periodens resultat	1 533,6	1 057,2	3 367,7	1 632,2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	1 533,6	1 057,2	3 367,7	1 632,2
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	1 533,6	1 057,2	3 367,7	1 632,2
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	1 533,6	1 057,2	3 367,7	1 632,2
Resultat/stamaktie, serie A, kr	8,23	5,67	17,92	8,55
Antal utgivna stamaktier, serie A	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
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 650 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	3,75	3,75
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	8 500 000	14 659 140	8 500 000
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	8 500 000	14 659 140	8 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	8 500 000	10 296 416	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	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	35 323,0	31 168,3
Fastigheter under uppförande	-	176,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 165,0	1 030,0
Maskiner och inventarier	1,4	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	36 489,4	32 375,9
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	323,2	-
Andelar i intresseföretag	403,7	402,9
Andra långfristiga fordringar	106,9	70,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	833,8	472,9
Summa anläggningstillgångar	37 323,2	32 848,8
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	138,3	116,4
Kortfristiga placeringar	249,9	36,0
Likvida medel	210,7	147,1
Summa omsättningstillgångar	598,9	299,5
SUMMA TILLGÅNGAR	37 922,1	33 148,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	678,6	658,1
Övrigt tillskjutet kapital	2 592,0	2 118,5
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	14 186,8	11 280,8
Summa eget kapital	17 457,4	14 057,4
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	3 227,4	2 463,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 059,3	11 156,7
Leasingskuld tomträtt	1 165,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder	47,7	43,8
Summa långfristiga skulder	16 499,4	14 694,2
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 221,3	3 450,9
Övriga kortfristiga skulder	270,9	461,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473,1	484,2
Summa kortfristiga skulder	3 965,3	4 396,7
Summa skulder	20 464,7	19 090,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	37 922,1	33 148,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/10 – 31/12	2020 1/10 – 31/12	2021 1/1 – 31/12	2020 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	1 949,8	1 287,6	4 239,2	2 009,8
Justeringsposter	-1 710,2	-1 055,7	-3 266,0	-1 082,9
Betald/erhållen skatt	36,9	37,6	-149,3	-72,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	276,5	269,5	823,9	854,6
Förändringar i rörelsekapital	-53,6	-86,8	-298,9	-51,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	222,9	182,7	525,0	802,9
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-291,0	-152,5	-1 262,9	-1 910,9
Försäljning av fastigheter	-	-	325,4	0,5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	15,5	-	33,3	52,7
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-85,5	-	-281,0	-79,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-361,0	-152,5	-1 185,2	-1 937,1
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	-	15,8	3 707,9	2 252,1
Lösen och amortering av lån	-22,6	-38,6	-3 034,9	-1 039,6
Emission A/D-aktier	-	-	494,0	221,8
Utdelning	-210,7	-193,8	-453,9	-417,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-233,3	-216,6	713,1	1 017,0
Periodens kassaflöde	-371,4	-186,4	52,9	-117,2
Likvida medel vid periodens ingång	575,6	333,5	147,1	264,3
Förvärvade likvida medel	6,5	-	10,7	-
Likvida medel vid periodens slut	210,7	147,1	210,7	147,1

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/10 – 31/12	2020 1/10 – 31/12	2021 1/1 – 31/12	2020 1/1 – 31/12
Vid periodens början	15 923,8	13 000,2	14 057,4	12 631,7
Emission av A/D-aktier	-	-	494,0	221,5
Utdelning ¹	-	-	-461,7	-428,0
Periodens resultat/totalresultat	1 533,6	1 057,2	3 367,7	1 632,2
Vid periodens slut	17 457,4	14 057,4	17 457,4	14 057,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 457,4	14 057,4	17 457,4	14 057,4

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -57,9 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 424,4 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2021-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2021 1/10 – 31/12	2020 1/10 – 31/12	2021 1/1 – 31/12	2020 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	1 050,0	970,0	1 050,0	970,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	95,4	76,9	95,4	76,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	113,5	91,1	113,5	91,1
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	36,8	31,3	21,4	12,2
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	21,9	16,7	12,8	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,3	4,4	4,2	4,1
Soliditet, % ²	46,0	42,4	46,0	42,4
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	54,7	50,3	54,7	50,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 1/10 – 31/12	2020 1/10 – 31/12	2021 1/1 – 31/12	2020 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	3,8	4,2	4,0	4,3
Överskottsgrad, % ²	68,4	68,5	70,1	71,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	90,6	90,6	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,3	91,2	91,1	91,1
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 395,5	1 360,1	1 389,5	1 347,3
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	390,7	379,1	365,5	337,0
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	879,3	853,2	893,4	883,7

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2021-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	54	445,0	803,3	1 805,2	213,5	479,8	589,8	17 040,6	3,6	879,4
Region 2	54	417,1	408,4	979,1	121,1	290,3	287,3	7 700,4	4,3	469,9
Region 3	78	428,9	491,4	1 145,8	170,3	397,1	321,1	7 980,1	4,3	575,5
Region 4	22	228,4	153,2	670,7	50,4	220,7	102,8	2 601,9	4,7	186,4
Summa	208	1 519,4	1 856,3	1 221,7	555,3	365,5	1 301,0	35 323,0	4,0	2 111,2

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 1/10 – 31/12	2020 1/10 – 31/12	2021 1/1 – 31/12	2020 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	135,0	135,1	548,1	536,7
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-20,2	-18,4	-74,9	-66,3
Reparation och underhåll	-6,2	-8,3	-24,1	-23,8
Fastighetsskatt	-7,0	-7,9	-29,4	-30,4
Tomträttsavgifter/arrenden	-3,7	-3,8	-14,9	-15,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-11,2	-10,5	-39,7	-37,5
Drifnetto	86,7	86,2	365,1	363,7
Central administration	-6,9	-6,6	-24,4	-23,1
Andel i intresseföretags resultat	0,7	18,2	0,7	22,2
Resultat före finansiella poster	80,5	97,8	341,4	362,8
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	-	-	278,0	-
Resultat från andelar i dotterbolag	590,6	723,6	590,6	873,6
Övriga finansiella poster	72,3	-37,1	56,4	-232,7
Resultat efter finansiella poster	743,4	784,3	1 266,4	1 003,7
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	94,0	226,7	94,0	226,7
Resultat före skatt	837,4	1 011,0	1 360,4	1 230,4
Skatt	-31,6	-45,7	-83,6	-60,1
Periodens resultat	805,8	965,3	1 276,8	1 170,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	805,8	965,3	1 276,8	1 170,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	0,9
Andelar i koncernföretag	7 369,4	6 581,8
Fordringar hos koncernföretag	12 891,3	12 234,7
Långfristiga värdepappersinnehav	323,2	-
Andelar i intresseföretag	403,8	403,0
Andra långfristiga fordringar	106,9	97,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 094,6	19 316,5
Summa anläggningstillgångar	21 095,5	19 317,4
Kortfristiga fordringar	15,4	12,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94,8	77,9
Kortfristiga placeringar	249,9	36,0
Likvida medel	149,6	135,0
Summa omsättningstillgångar	509,7	261,3
SUMMA TILLGÅNGAR	21 605,2	19 578,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	678,6	658,1
Övriga reserver	91,7	91,7
Överkursfond	2 592,0	2 118,5
Balanserad vinst inkl periodens resultat	4 374,6	3 559,5
Summa eget kapital	7 736,9	6 427,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 817,1	9 173,4
Skulder till koncernföretag	579,6	456,2
Övriga långfristiga skulder	46,6	24,5
Summa långfristiga skulder	10 443,3	9 654,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 081,9	2 940,3
Övriga kortfristiga skulder	193,9	392,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149,2	164,4
Summa kortfristiga skulder	3 425,0	3 496,8
Summa skulder	13 868,3	13 150,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 602,5	19 578,7

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2021 1/10 – 31/12	2020 1/10 – 31/12	2021 1/1 – 31/12	2020 1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 931,1	5 462,5	6 427,8	5 464,0
Emission av A/D-aktier	-	-	494,0	221,5
Utdelning ¹	-	-	-461,7	-428,0
Periodens resultat/totalresultat	805,8	965,3	1 276,8	1 170,3
Vid periodens slut	7 736,9	6 427,8	7 736,9	6 427,8

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -57,9 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 424,4 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2021-12-31.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hysesintäkter	803,3	819,9	408,4	393,8	491,4	461,2	153,2	126,7	1 856,3	1 801,6			1 856,3	1 801,6
Fastighetskostnader	-213,5	-204,2	-121,1	-113,5	-170,3	-158,7	-50,4	-40,2	-555,3	-516,6			-555,3	-516,6
Drifnetto	589,8	615,7	287,3	280,3	321,1	302,5	102,8	86,5	1 301,0	1 285,0			1 301,0	1 285,0
Tomträttsavgälder	-20,8	-20,7	-6,7	-5,0	-5,1	-5,1			-32,6	-30,8			-32,6	-30,8
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 417,0	114,6	724,8	679,5	513,3	168,6	372,8	111,4	3 027,9	1 074,1			3 027,9	1 074,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter					1,0	0,5	0,4		1,4	0,5			1,4	0,5
Värdeförändringar finansiella instrument									237,5	-16,9			237,5	-16,9
Bruttoresultat	1 986,0	709,6	1 005,4	954,8	830,3	466,5	476,0	197,9	4 535,2	2 311,8			4 535,2	2 311,8
Ofördelade poster														
Central administration											-41,9	-38,4	-41,9	-38,4
Andel i intresseföretags resultat									0,7	22,2			0,7	22,2
Finansiella intäkter									44,9	24,6			44,9	24,6
Finansiella kostnader									-299,7	-310,5			-299,7	-310,5
Resultat före skatt													4 239,2	2 009,8
Skatt											-871,5	-377,6	-871,5	-377,6
Periodens totalresultat									4 281,1	2 048,1	-913,4	-416,0	3 367,7	1 632,2
Förvaltningsfastigheter	17 040,6	15 394,1	7 700,4	6 811,4	7 980,1	7 407,2	2 601,9	1 731,7	35 323,0	31 344,4			35 323,0	31 344,4
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 165,0	1 030,0
Finansiella anläggningstillgångar													833,8	472,9
Maskiner och inventarier													1,4	1,5
Omsättningstillgångar													388,2	152,4
Likvida medel													210,7	147,1
Summa tillgångar	17 040,6	15 394,1	7 700,4	6 811,4	7 980,1	7 407,2	2 601,9	1 731,7	35 323,0	31 344,4			37 922,1	33 148,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													17 457,4	14 057,4
Långfristiga skulder													13 272,0	12 230,5
Uppskjuten skatteskuld													3 227,4	2 463,7
Kortfristiga skulder													3 965,3	4 396,7
Summa eget kapital och skulder													37 922,1	33 148,3
Periodens förvärv och investeringar	214,4	1 645,0	164,2	95,1	383,7	330,5	512,3	27,3	1 274,6	2 097,9			1 274,6	2 097,9
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 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 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 långivare. Värderingsmodellen är oförändrad jämfört med beskrivningen av den i årsredovisningen. För Fastpartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2021-12-31.

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2021-12-31 (2020-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	36,0		36,0				
Förvärv/Försäljning under året	369,0		369,0				
Orealiserad värdeförändring	168,1		168,1				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	573,1	(-)	573,1	(-)	-	(-)	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2021-12-31 (2020-12-31)

	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	68,1	(-17,0)			68,1	(-17,0)	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-75,7	(-143,8)	-	(-)	-75,7	(-143,8)	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2021-12-31 (2020-12-31)

	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		323,2		323,2	-
Andra långfristiga fordringar			106,9 (70,0)	106,9 (70,0)	106,9 (70,0)
Kundfordringar			17,4 (16,9)	17,4 (16,9)	17,4 (16,9)
Övriga kortfristiga fordringar			25,9 (25,2)	25,9 (25,2)	25,9 (25,2)
Kortfristiga placeringar		249,9		249,9 (-)	249,9 (-)
Likvida medel			210,7 (147,1)	210,7 (147,1)	210,7 (147,1)
Upplupna intäkter			49,6 (27,9)	49,6 (27,9)	49,6 (27,9)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	573,1	(-)	573,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			15 280,6 (14 607,6)	15 280,6 (14 607,6)	15 280,6 (14 607,6)
Leasingskuld tomrätt			1 165,0 (1 030,0)	1 165,0 (1 030,0)	1 165,0 (1 030,0)
Övriga långfristiga skulder			47,7 (43,8)	47,7 (43,8)	47,7 (43,8)
Leverantörsskulder			119,4 (110,0)	119,4 (110,0)	119,4 (110,0)
Övriga kortfristiga skulder		75,7 ¹ (143,8) ¹	72,9 (148,1)	148,6 (291,9)	148,6 (291,9)
Upplupna kostnader			258,8 (255,5)	258,8 (255,5)	258,8 (255,5)
Summa finansiella skulder	-	(-)	75,7	(143,8)	16 944,4 (16 195,0)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2021 1/10 - 31/12	2020 1/10 - 31/12	2021 1/1 - 31/12	2020 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	439,2	433,2	1 740,4	1 683,4
Serviceintäkter	29,8	28,8	115,9	118,2
Summa intäkter	469,0	462,0	1 856,3	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 fastighetersnas redovisade värde.

Nettoskulder

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt NRV (Net Reinvestment Value) (%)

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 (Net Reinvestment Value)

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 1/10 - 31/12	2020 1/10 - 31/12	2021 1/1 - 31/12	2020 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	247,0	248,7	972,4	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.	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-0,7	-11,3	-0,7	-
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	2,0	1,1	3,5	-
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	11,4	3,3	62,3	14,9
	Justerings för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	2,8	0,7	12,5	3,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	262,5	242,5	1 050,0	970,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	1 050,0	970,0	1 050,0	970,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	17 457,4	14 057,4	17 457,4	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
	Eget kapital/stamaktie, SEK	95,4	76,9	95,4	76,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	17 457,4	14 057,4	17 457,4	14 057,4
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	3 227,4	2 463,7	3 227,4	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	75,7	143,8	75,7	143,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	113,5	91,1	113,5	91,1
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	1 533,6	1 057,2	3 367,7	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	6 134,4	4 228,8	3 367,7	1 632,2
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	16 690,6	13 528,8	15 757,4	13 344,6
	Avkastning på eget kapital, %	36,8	31,3	21,4	12,2
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 949,8	1 287,6	4 239,2	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	73,9	72,3	299,7	310,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	8 094,8	5 439,6	4 538,9	2 320,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	37 029,4	32 640,3	35 535,2	31 567,4
	Avkastning på totalt kapital, %	21,9	16,7	12,8	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	1 949,8	1 287,6	4 239,2	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	-1 702,8	-1 038,9	-3 266,8	-1 057,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	73,9	72,3	299,7	310,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	320,9	321,0	1 272,1	1 262,6
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,3	4,4	4,2	4,1
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	17 457,4	14 057,4	17 457,4	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	37 922,1	33 148,3	37 922,1	33 148,3
	Soliditet, %	46,0	42,4	46,0	42,4
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	17 457,4	14 057,4	17 457,4	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	3 227,4	2 463,7	3 227,4	2 463,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	75,7	143,8	75,7	143,8
	Justerat eget kapital, MSEK	20 760,5	16 664,9	20 760,5	16 664,9
	Balansomslutning, MSEK	37 922,1	33 148,3	37 922,1	33 148,3
	Soliditet justerat enligt NRV, %	54,7	50,3	54,7	50,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	15 280,6	14 607,6	15 280,6	14 607,6
	Räntebärande tillgångar	-442,8	-405,9	-442,8	-405,9
	Likvida medel	-210,7	-147,1	-210,7	-147,1
	Börsnoterade aktier	-617,6	-118,3	-617,6	-118,3
	Nettoskulder, MSEK	14 009,5	13 936,3	14 009,5	13 936,3
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	320,6	316,7	1 301,0	1 285,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-6,7	-7,2	-23,9	-12,4
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	313,9	309,5	1 277,1	1 272,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	32 860,0	29 466,1	31 982,0	29 324,0
	Driftnetto, %	3,8	4,2	4,0	4,3
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	469,0	462,0	1 856,3	1 801,6
	Fastighetskostnader, MSEK	-148,4	-145,3	-555,3	-516,6
	Driftnetto, MSEK	320,6	316,7	1 301,0	1 285,0
	Överskottsgrad, %	68,4	68,5	70,1	71,3

KALENDARIUM

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

**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