

# Delårsrapport

## 1 januari – 31 mars 2022

**Q1**

### PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 5,6% och uppgick till 488,8 (462,7) MSEK.
- Driftnetto ökade med 6,8% och uppgick till 329,5 (308,4) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 67,4 (66,7)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 8,1% och uppgick till 246,3 (227,9) MSEK, per stamaktie av serie A 1,35 (1,25) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 1 060 (990) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 729,5 (35 323,0) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 30,3 (100,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 164,5 (301,3) MSEK, per stamaktie av serie A 0,75 (1,54) kr.
- 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                            | 2022<br>kvartal 1 | 2021<br>kvartal 4 | 2021<br>kvartal 3 | 2021<br>kvartal 2 | 2021<br>kvartal 1 |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hyresintäkter mm                                                | 488,8             | 469,0             | 465,0             | 459,6             | 462,7             |
| Fastighetskostnader                                             | -159,3            | -148,4            | -126,8            | -125,8            | -154,3            |
| <b>Driftnetto</b>                                               | <b>329,5</b>      | <b>320,6</b>      | <b>338,2</b>      | <b>333,8</b>      | <b>308,4</b>      |
| Överskottsgrad %                                                | 67,4              | 68,4              | 72,7              | 72,6              | 66,7              |
| Central administration                                          | -11,6             | -10,1             | -10,7             | -10,8             | -10,3             |
| Andel i intresseföretags resultat <sup>1</sup>                  | 0,1               | 0,7               | 1,3               | -0,7              | -0,6              |
| Finansiella poster                                              | -71,7             | -64,2             | -78,5             | -75,1             | -69,6             |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                     | <b>246,3</b>      | <b>247,0</b>      | <b>250,3</b>      | <b>247,2</b>      | <b>227,9</b>      |
| Värdeförändringar fastigheter                                   | 30,7              | 1 594,8           | 215,0             | 1 119,1           | 100,4             |
| <b>Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter</b> | <b>277,0</b>      | <b>1 841,8</b>    | <b>465,3</b>      | <b>1 366,3</b>    | <b>328,3</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.

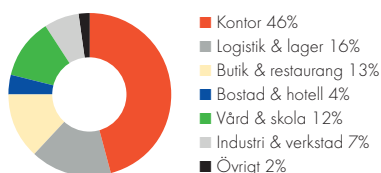
# 80%

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

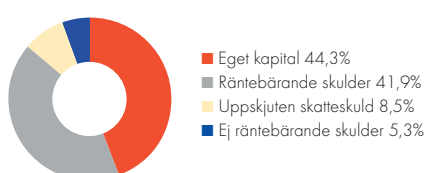
### FASTPARTNER MÅL 2025

| 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 > 2% per år i befintligt bestånd                               |                                                                                                                                        |
| Nettobelåningsgrad skall vara < 48%                                      |                                                                          |                                                         | Vision 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet                                                      |                                                                                                                                        |
| Räntetäckningsgrad skall vara > 3x                                       |                                                                          |                                                         |                                                                                                    |                                                                                                                                        |

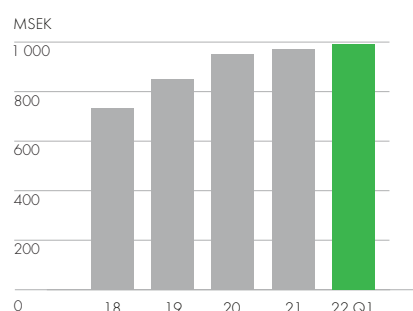
#### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



#### KAPITALSTRUKTUR



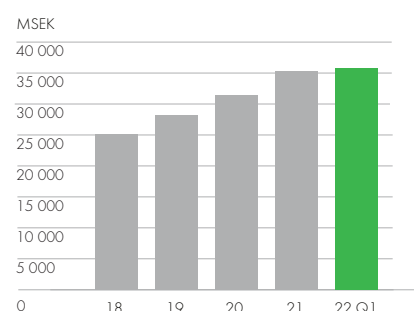
#### FÖRVALTNINGSRESULTAT



# 991 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 990,8 MSEK.

#### FASTIGHETSVÄRDE



# 35 730 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 729,5 MSEK per 2022-03-31.

## VD:S KOMMENTAR

## Fortsatt turbulens

Den turbulens i vår omvärld som vi kunde se starten av under andra halvåret 2021 har tilltagit i styrka under första kvartalet i år. Detta i första hand genom det obegripliga och orättfärdiga kriget i Ukraina som medfört stora störningar i världshandeln och stora prisuppgångar på bland annat livsmedel och energi.

Inflationen har under första kvartalet fått ett allt bredare fäste och omfattar idag alla varor och tjänster vilket givetvis kommer att ha viss negativ påverkan på våra förvaltningskostnader samt i ett längre perspektiv även våra byggprojekt.

### Finansiering

När vi nu kan konstatera att inflationen inte är av en övergående karaktär, vilket till en början antogs av samtliga centralbanker, har det fått till följd att inflationsbekämpningen åter hamnat i fokus vilket inneburit hökaktig penningpolitik och aggressivare räntebanor. Kapitalmarknaden har snabbt anpassat sig till den nya situationen vilket inneburit räntehöjningar i storleksordningen 70 - 450 räntepunkter beroende på kvaliteten hos emittenten.

Under hösten 2021 emitterade Fastpartner en grön icke säkerställd 5-årig obligation om 600 MSEK till en ränta om Stibor 3M +110 bps. Under 2022 har Fastpartner emitterat två gröna icke säkerställda 5-åriga obligationer, det första i början av februari om 1 300 MSEK till en ränta om Stibor 3M + 142 bps samt 300 MSEK i början av april till en ränta om Stibor 3M + 190 bps. Dessa emissioner illustrerar väl utvecklingen på räntemarknaden. I nuvarande situation på kapitalmarknaden kan dessa emissioner betraktas som ett styrkebesked för Fastpartner där vi fått betalt för att vi vårdar vår balansräkning, har en hög räntetäckningsgrad om 4,5 ggr och en låg belåningsgrad.

Vi har per den 30 mars 2022 löst in samtliga våra preferensaktier vilket netto kommer att förbättra vårt kassaflöde med cirka 25 MSEK.

### Strategi

Stigande finansieringskostnader i kombination med allt lägre avkastningskrav för fastigheter, har varit avgörande för Fastpartner då det gäller att ta det strategiska beslutet att vara restriktiva med större förvärv. Istället har vi valt att investera i och utveckla våra befintliga fastigheter där

riskersättningen är avsevärt mycket bättre. Det är dock vår uppfattning att inflation på livsnödvändiga varor i kombination med högre räntor skapar en så kraftig ekonomisk inbromsning att man i slutet av nästa år återigen kan behöva stimulera efterfrågan genom en mjukare penning- och finanspolitik.

### Aktiv fastighetsförvaltning

Vi har under januari månad gjort en väldigt spännande uthyrning till en ny typ av klimatsmart serverhall i Stockholmsområdet. Det nya med denna serverhall är att man återför spillvärmen till fjärrvärmesystemet istället för att som i en traditionell serverhall dumpa överskottsvärmen rakt ut i det fria. Initialt bygger vi cirka 4 000 kvm som inom ett par år kommer kunna fördubblas. Här har läget för fastigheten varit helt avgörande för affären då serverhallen ligger på en knutpunkt för el-, fiber- och fjärrvärmesystemet.

Vi ser fortsatt 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 två senaste åren. För kontor har vi sett att kraven på kvalitet har ökat markant, men att vi har varit framgångsrika i att möta kundernas förväntningar.

### Första kvartalet 2022

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 5,6% till 488,8 (462,7) MSEK, driftnettot ökade med 6,8% till 329,5 (308,4) MSEK och överskottsgraden steg till 67,4 (66,7)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 8,1% och uppgick till 246,3 (227,9) MSEK eller 1,35 (1,25) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst pga högre hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 30,3 (100,4) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -132,1 (-18,0) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 216,6 (379,9) MSEK.

*Sven-Olof Johansson, VD*





# Resultatet januari – mars 2022

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 488,8 (462,7) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 26,1 MSEK, eller 5,6%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 15,5 MSEK eller 3,3%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2022 till 91,9 (90,4)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,1 (91,1)%.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 159,3 (154,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 5,0 MSEK eller 3,2%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för el men även av ökade kostnader för försäkringsskador samt av ett större fastighetsbestånd.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 1,5 MSEK, eller 1,1%.

## Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 30,3 (100,4) MSEK.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,4 (4,4)%. Nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgästanpassningar är förklaringarna till periodens värdeförändringar.

## Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -132,1 (-18,0) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 7,3 (10,5) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 70,2 (72,2) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån.

Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till -60,4 (51,6) MSEK.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -52,1 (-78,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -25,8 (-22,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -26,3 (-55,7) MSEK.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2022 uppgår till 20,6 (20,6)%.

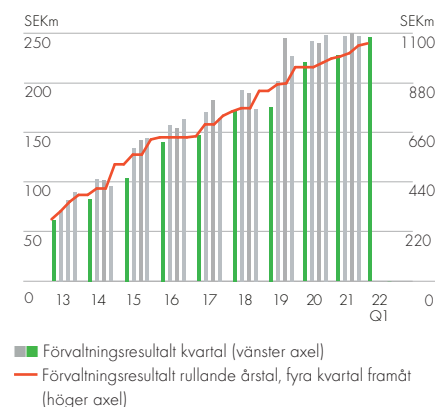
## Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 125,5 (130,4) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 309,3 (127,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 63,0 (-29,7) 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 inlösen av preferensaktier.

## KVARTAL 1 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 488,8 (462,7) MSEK.
- Driftnettot ökade till 329,5 (308,4) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 67,4 (66,7)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 246,3 (227,9) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 30,3 (100,4) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -132,1 (-18,0) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 216,6 (379,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 164,5 (301,3) MSEK.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# 489 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 488,8 MSEK för perioden.

# Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 80% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 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 1 525 997 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 445 203 kvadratmeter, Region 2 med 416 721 kvadratmeter, Region 3 med 430 363 kvadratmeter och Region 4 med 233 710 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

## FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2022.

| Fastighet             | Kommun         | Uthyrningsbar yta, kvm | Tillträdesdag |
|-----------------------|----------------|------------------------|---------------|
| Hammarby-Smedby 1:446 | Upplands Väsby | 1 457                  | 28 jan 2022   |
| Norr 22:2             | Gävle          | 3 396                  | 31 jan 2022   |
| Andersberg 14:44      | Gävle          | 1 912                  | 31 jan 2022   |
| Märsta 25:1           | Sigtuna        | 0                      | 31 jan 2022   |

# 1 525 997 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

## ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2022-03-31

|                      | Tomtare          | Uthyringsbar yta, kvm   |                |                  |                |                     |                 |                | Hyresvärde MSEK <sup>1</sup> | Värde MSEK      |
|----------------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------------|-----------------|----------------|------------------------------|-----------------|
|                      |                  | Total uthyrningsbar yta | Kontor         | Logistik & lager | Handel & Rest  | Industri & verkstad | Bostad & hotell | Vård & skola   | Övrigt                       |                 |
| Stockholm            | 1 029 864        | 879 982                 | 403 313        | 177 623          | 101 419        | 70 384              | 38 788          | 81 990         | 6 465                        | 1 553,9         |
| Gävle                | 495 441          | 231 822                 | 45 710         | 61 506           | 14 406         | 54 995              | 208             | 52 042         | 2 955                        | 2 701,5         |
| Uppsala & Mälardalen | 178 318          | 104 750                 | 32 887         | 38 814           | 16 981         | 5 711               | 3 449           | 6 897          | 11                           | 2 152,7         |
| Göteborg             | 231 146          | 110 482                 | 17 061         | 79 162           | 11 431         | 1 848               |                 | 981            |                              | 1 085,6         |
| Norrköping           | 266 514          | 105 695                 | 17 538         | 48 709           | 10 019         | 18 286              | 210             | 10 770         | 163                          | 1 092,3         |
| Malmö                | 85 312           | 48 407                  | 16 749         | 22 222           | 3 174          | 2 250               |                 | 3 202          | 810                          | 547,1           |
| Övrigt               | 131 607          | 44 859                  | 6 810          | 25 110           | 5 515          | 4 715               | 2 356           | 339            | 14                           | 305,7           |
| <b>Summa</b>         | <b>2 418 202</b> | <b>1 525 997</b>        | <b>540 067</b> | <b>453 146</b>   | <b>162 944</b> | <b>158 189</b>      | <b>45 011</b>   | <b>156 221</b> | <b>10 418</b>                | <b>35 729,5</b> |

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2022-04-01 12 månader framåt.

## ÖVERSIKT PER LOKALTYP

| 2022-03-31          | Area             | Hyresvärde<br>MSEK <sup>1</sup> | Hyres-<br>värde/kvm |
|---------------------|------------------|---------------------------------|---------------------|
| Kontor              | 540 068          | 991,4                           | 1 836               |
| Logistik & lager    | 453 146          | 343,2                           | 757                 |
| Industri & verkstad | 158 189          | 145,8                           | 922                 |
| Handel & restaurang | 162 944          | 275,5                           | 1 691               |
| Vård & skola        | 156 221          | 254,3                           | 1 628               |
| Bostad & hotell     | 45 011           | 77,2                            | 1 715               |
| Övrigt              | 10 418           | 46,7                            | 4 483               |
| <b>Total</b>        | <b>1 525 997</b> | <b>2 134,1</b>                  | <b>1 398</b>        |

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2022-04-01 12 månader framåt.



### Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Per 2022-03-31 har hela fastighetsbeståndet internvärderats med utgångspunkt från senaste extern värdering per 2021-12-31 som Fastpartner erhöll från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec och där nya händelser i form av nytecknade kontrakt, inkomna uppsägningar samt investeringar under första kvartalet 2022 beaktats. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2022 till 35 729,5 (35 323,0) 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 (4,4)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 3,9 (3,9)%, för Region 2 är det cirka 4,7 (4,7)%, för Region 3 är det cirka 4,8 (4,8)% och för Region 4 är det cirka 5,1 (5,1)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 802 (802) 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.

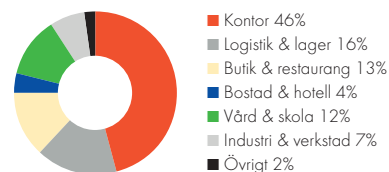
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 30,3 (100,4) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

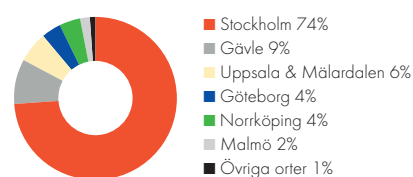
#### MSEK

|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande               | 35 323,0        |
| + Förvärv av nya fastigheter                                                   | 165,4           |
| + Investeringar                                                                | 211,0           |
| – Försäljningar                                                                | –0,2            |
| +/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter                                 | 30,3            |
| <b>Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande</b> | <b>35 729,5</b> |

### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT





# Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom bättre kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan.

Fastpartner förädlar 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 hemtjänst, restaurang och kontorshotell i Hemsta, Gävle, bibliotek i Tensta med tillhörande energibesparingar. På Lidingö pågår ombyggnad åt Martina vård och 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 2022 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 211,0 (777,0) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2022-03-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 127,6 (1 148,4) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 780 (660) MSEK.

## Byggrätter

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

Per 31 mars 2022 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 443 (443) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 138 (138) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 305 (305) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 31 mars 2022 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 802 (802) MSEK, varav 257 (257) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 862 (1 862) kr/kvm, och 544 (544) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 784 (1 784) kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

## INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

|                        | MSEK  |
|------------------------|-------|
| Nybyggnation           | 11,6  |
| Hyresgäst Anpassningar | 135,9 |
| Miljö- och planprojekt | 63,5  |
| Total                  | 211,0 |

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





## FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 MARS 2022

| Fastighet          | Projektyp                                      | Projektyta (kvm) | Beräknad investering (MSEK) | Beräknad återstående investering (MSEK) | Beräknat färdigt, år |
|--------------------|------------------------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| Syllen 4           | Lokalanpassning, Aimo Park mfl, energi mm      | 8 100            | 96                          | 4                                       | Q2 22                |
| Dragarbrunn 10:3   | Lokalanpassning, Fastoffice, kontor, miljöcert | 3 100            | 39                          | 1                                       | Q2 22                |
| Skänninge 6        | Lokalanpassning, bibliotek, energi mm          | 1 100            | 23                          | 3                                       | Q2 22                |
| Märsta 1:193       | Lokalanpassning gym, energi                    | 1 500            | 20                          | 3                                       | Q2 22                |
| Hilton 5           | Lokalanpassning Webhallen, Fudd mfl            | 3 700            | 34                          | 11                                      | Q3 22                |
| Hemsta 11:11, 15:7 | Lokalanpassning, restaurang, kontor mm         | 2 600            | 53                          | 7                                       | Q3 22                |
| Amerika 3          | Lokalanpassning, lager, kontor                 | 19 500           | 27                          | 4                                       | Q4 22                |
| Degeln 2           | Lokalanpassning, Synlab mfl                    | 3 600            | 15                          | 13                                      | Q4 22                |
| Hilton 2           | Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang        | 18 900           | 310                         | 130                                     | Q2 23                |
| Aga 2              | Ombyggnad utbildning, kontor, vård             | 5 400            | 50                          | 34                                      | Q2 23                |
| Arbetsbasen 3      | Nybyggnad, lager, kontor, showroom             | 5 200            | 120                         | 103                                     | 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      | F-skola, Bostäder     | Byggstart, Inför detaljplan | 2022, 2024                    | 10 000                                   | 800            | 10 800         | 154                       |
| Stockholm     | Årsta       | Allgunnen 7              | Ägande/Tomträtt | Bostäder, F-skola     | Pågående detaljplan         | 2024                          | 8 600                                    | 900            | 9 500          | 108                       |
| Stockholm     | Västberga   | Timpenningen 6           | Tomträtt        | Kommersiellt          | Inledande byggjobb          | 2021                          | -                                        | 33 500         | 33 500         | -                         |
| Stockholm     | Bredäng     | Bredäng C                | Tomträtt        | Bostäder/kommersiellt | Pågående detaljplan         | 2024                          | 9 200                                    | 7 800          | 17 000         | 115                       |
| Stockholm     | Liljeholmen | Syllen 4                 | Tomträtt        | Bostäder/kommersiellt | Inför detaljplan            | 2024                          | 4 200                                    | 5 400          | 9 600          | 140                       |
| Stockholm     | Lidingö     | Diviatorn 1              | Äganderätt      | Bostäder              | Inför detaljplan            | 2025                          | 3 100                                    | -              | 3 100          | 78                        |
| Stockholm     | Bromma      | Riksby 1:13              | Ägande/Tomträtt | Bostäder/kommersiellt | Pågående detaljplan         | 2026                          | 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     | Uppl Väsby  | Hammarby-Smedby 1:458    | Äganderätt      | Kontor/Tillverkning   | Inför byggstart             | 2023                          | -                                        | 16 300         | 16 300         | -                         |
| Stockholm     | Kista       | Ekenäs 1 mfl             | Tomträtt        | Centrum/kommersiellt  | Pågående detaljplan         | 2023                          | -                                        | 18 100         | 18 100         | -                         |
| <b>Totalt</b> |             |                          |                 |                       |                             |                               | <b>117 350</b>                           | <b>227 200</b> | <b>344 550</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 16 957,8 (17 457,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 164,5 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med -664,1 MSEK till följd av inlösen av samtliga preferensaktier.

## Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 16 069,0 (15 280,6) MSEK av vilket 7 309,0 (7 104,1) MSEK eller 45,5 (46,5)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 14 904,1 (14 009,5) MSEK, motsvarande 41,7 (39,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 mars 2022. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 654,0 (7 335,6) MSEK motsvarande 21,4 (20,8)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 mars 2022. Återstående bruttoskuld motsvarande 23,6 (22,5)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 6 950,0 (6 750,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 465,0 (1 195,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 mars 2022 1,6 (1,6)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

| Belopp (MSEK)  | Ränta (%)                     | Obligationslånets löptid |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1 300,0        | Stibor 3M + 2,45 <sup>1</sup> | maj-23                   |
| 1 100,0        | Stibor 3M + 3,10 <sup>1</sup> | maj-24                   |
| 1 450,0        | Stibor 3M + 1,12 <sup>1</sup> | maj-25                   |
| 1 300,0        | Stibor 3M + 1,27 <sup>1</sup> | jun-26                   |
| 900,0          | Stibor 3M + 1,45 <sup>1</sup> | feb-27                   |
| 400,0          | 2,288 <sup>1,2</sup>          | feb-27                   |
| 500,0          | Stibor 3M + 1,28 <sup>1</sup> | aug-27                   |
| <b>6 950,0</b> |                               |                          |

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

<sup>2</sup> Ingånget ränteswapavtal om 400,0 MSEK till rörlig ränta om Stibor 3M + 1,32 procentenheter. Löptid feb-27.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 069,0 (15 280,6) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 548,2 (3 221,3) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2022. 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 mars 2022.

## LÅNESTRUKTUR PER 2022-03-31 (MSEK)

| Låneavtal     | Varav utnyttjat      | Låneavtalets löptid |
|---------------|----------------------|---------------------|
| 2 003,8       | 2 003,8 <sup>1</sup> | 2022                |
| 6 857,9       | 3 657,9 <sup>2</sup> | 2023                |
| 2 439,5       | 2 439,5 <sup>3</sup> | 2024                |
| 1 523,7       | 1 523,7 <sup>4</sup> | 2025                |
| 1 833,2       | 1 833,2 <sup>5</sup> | 2026                |
| 1 800,0       | 1 800,0 <sup>6</sup> | 2027                |
| 637,4         | 637,4                | 2028                |
| 216,0         | 216,0                | 2029                |
| 916,2         | 916,2                | 2032                |
| 1 041,3       | 1 041,3              | 2034                |
| <b>Totalt</b> | <b>19 269,0</b>      | <b>16 069,0</b>     |

<sup>1</sup> Varav 1 465,0 avser företagscertifikat.

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

<sup>3</sup> Varav 1 100,0 avser obligationslån.

<sup>4</sup> Varav 1 450,0 avser grönt obligationslån.

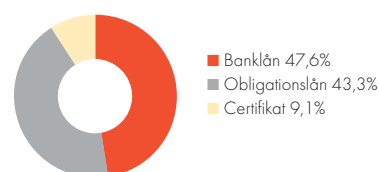
<sup>5</sup> Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

<sup>6</sup> Varav 1 800,0 avser gröna obligationslån.

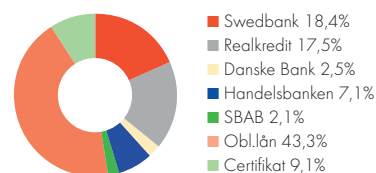
## KAPITALSTRUKTUR



## FÖRDELNING FINANSIERING



## FÖRDELNING LÅNGIVARE



## KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 MARS 2022

| 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 44,3 (46,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 52,8 (54,7)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 681,6 (615,7) MSEK. Utöver detta har Fastpartner utnyttjade kreditramar med svenska banker om 3 200 (3 350) MSEK.

### Riskbedömning

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2021.

Fastpartners huvudsakliga risker är kopplade till konjunkturutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändring på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

I slutet av 2021 kunde vi se en tendens till en alltmer tilltagande inflation, framför allt på energi, transporter och till viss del livsmedel. Denna tendens har fortsatt även i inledningen av 2022 och dessutom förstärkts genom den tragiska händelseutvecklingen i Ukraina. För att motverka inflationsutvecklingen har samtliga större centralbanker i viss utsträckning börjat att höja sina styrräntor samt annonserat att man tänker avsluta rådande QE-program och börja krympa sina balansräkningar. Även för obligation- och bankfinansiering har spreadarna gått isär ganska ordentligt. För Fastpartners del är detta kontrollerbart då bolaget har en mycket stark balansräkning, en belåningsgrad på 42% samt en räntetäckningsgrad om höga 4,5 ggr.

Konjunkturen kommer sannolikt att försvagas under året, men även i detta avseende har bolaget ett gott utgångsläge med hög efterfrågan i bolagets segment av marknaden och med ett attraktivt kunderbjudande.

### Transaktioner med närstående

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

### Medarbetare

Koncernen hade per den 31 mars 2022 82 (80) anställda, varav 58 (56) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

# 44,3%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 44,3%.

# 52,8%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 52,8%.





**Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 10 152,5 MSEK (9 882,5) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

**Händelser efter periodens slut**

Fastpartner har emitterat ytterligare icke säkerställda gröna obligationer om 300 MSEK. Obligationerna emitterades under befintligt MTN-program och är en utökning av MTN-lån nr 104 vars totala volym efter utökningen uppgår till 1 200 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 1,90 procentenheter och har slutligt förfall i februari 2027.

**Moderbolaget**

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 145,1 (138,4) MSEK och resultatet efter finansiella poster till -19,9 (87,0) MSEK. Per den 31 mars 2022 uppgick likvida medel till 125,5 (149,6) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



Herrjärva 3

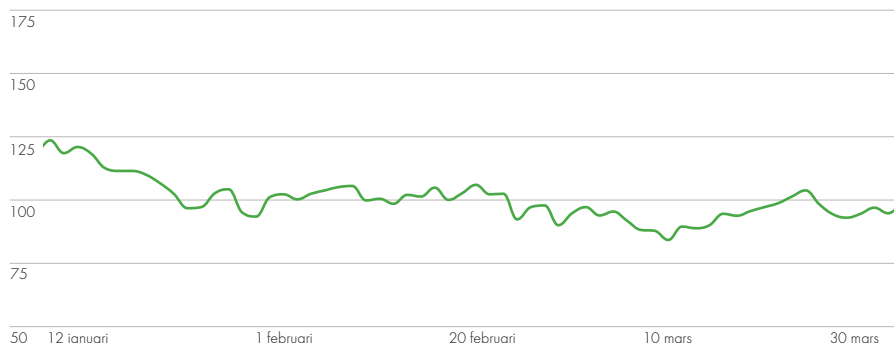
# Aktien

## Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2022 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

### AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 MARS 2022 (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 2020 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. Vid en extra bolagsstämma den 9 mars 2022 beslutade stämman om inlösen av samtliga utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehållet i punkt 5.1 i bolagsordningen. Sista dag för handel med preferensaktien var den 23 mars 2022 och avstämningsdagen fastställdes till den 25 mars 2022. Utbetalningen av inlösenbeloppet om 664,1 MSEK skedde den 30 mars 2022.

## 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 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.

### DE FEM STÖRSTA ÄGARNÄMNA PER 2022-03-31

|                                        | Antal aktier, serie A | Andel %      |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Compactor Fastigheter AB <sup>1)</sup> | 130 980 000           | 71,6         |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning       | 11 190 628            | 6,1          |
| Familjen Kamprads Stiftelse            | 5 887 500             | 3,2          |
| Swedbank Robur Fonder                  | 5 803 874             | 3,2          |
| Lilja Batljan Invest Fast 1 AB         | 4 152 366             | 2,3          |
| Övriga                                 | 24 885 632            | 13,6         |
| <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.



## 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 Q1 2022 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 1 060 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.

Upplýsningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.



Hilton 2

## 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 21 april 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 21 april 2022 kl 15:00.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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



# Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

| Belopp i MSEK                                       | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Hysesintäkter                                       | 488,8              | 462,7              | 1 856,3             |
| <b>Fastighetskostnader</b>                          |                    |                    |                     |
| Driftskostnader                                     | -99,5              | -97,0              | -313,3              |
| Reparation och underhåll                            | -11,8              | -12,7              | -58,0               |
| Fastighetsskatt                                     | -27,7              | -27,0              | -109,3              |
| Arrenden                                            | -2,0               | -2,2               | -8,2                |
| Fastighetsadministration och marknadsföring         | -18,3              | -15,4              | -66,5               |
| <b>Drifnetto</b>                                    | <b>329,5</b>       | <b>308,4</b>       | <b>1 301,0</b>      |
| Central administration                              | -11,6              | -10,3              | -41,9               |
| Orealiserade värdeförändringar på fastigheter       | 30,3               | 100,4              | 3 027,9             |
| Realiserade värdeförändringar på fastigheter        | 0,4                | -                  | 1,4                 |
| Andel i intresseföretags resultat                   | 0,1                | -0,6               | 0,7                 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>             | <b>348,7</b>       | <b>397,9</b>       | <b>4 289,1</b>      |
| <b>Finansiella poster</b>                           |                    |                    |                     |
| Finansiella intäkter                                | 7,3                | 10,5               | 44,9                |
| Finansiella kostnader                               | -70,2              | -72,2              | -299,7              |
| Tomrättsavgälder                                    | -8,8               | -7,9               | -32,6               |
| Värdeförändring derivat och finansiella placeringar | -60,4              | 51,6               | 237,5               |
| <b>Resultat före skatt</b>                          | <b>216,6</b>       | <b>379,9</b>       | <b>4 239,2</b>      |
| Skatt                                               | -52,1              | -78,6              | -871,5              |
| <b>Periodens resultat</b>                           | <b>164,5</b>       | <b>301,3</b>       | <b>3 367,7</b>      |
| Övrigt totalresultat                                | -                  | -                  | -                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>                      | <b>164,5</b>       | <b>301,3</b>       | <b>3 367,7</b>      |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>          |                    |                    |                     |
| Moderbolagets aktieägare                            | 164,5              | 301,3              | 3 367,7             |
| Innehav utan bestämmande inflytande                 | -                  | -                  | -                   |
|                                                     | <b>164,5</b>       | <b>301,3</b>       | <b>3 367,7</b>      |
| Resultat/stamaktie, serie A, kr                     | 0,75               | 1,54               | 17,92               |
| Antal utgivna stamaktier, serie A                   | 183 233 636        | 183 233 636        | 183 233 636         |
| Antal utestående stamaktier, serie A                | 182 900 000        | 182 900 000        | 182 900 000         |
| Genomsnittligt antal stamaktier, serie A            | 182 900 000        | 182 900 000        | 182 900 000         |
| Resultat/stamaktie, serie D, kr                     | 1,25               | 1,25               | 5,0                 |
| Antal utgivna stamaktier, serie D                   | 14 659 140         | 8 500 000          | 14 659 140          |
| Antal utestående stamaktier, serie D                | 14 659 140         | 8 500 000          | 14 659 140          |
| Genomsnittligt antal stamaktier, serie D            | 14 659 140         | 8 500 000          | 10 296 416          |

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

# Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i MSEK                                    | 2022-03-31      | 2021-03-31      | 2021-12-31      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |                 |                 |                 |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |                 |                 |                 |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>          |                 |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter                          | 35 729,5        | 31 403,7        | 35 323,0        |
| Fastigheter under uppförande                     | -               | 180,7           | -               |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt                  | 1 165,0         | 1 030,0         | 1 165,0         |
| Maskiner och inventarier                         | 1,4             | 1,5             | 1,4             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    | <b>36 895,9</b> | <b>32 615,9</b> | <b>36 489,4</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>         |                 |                 |                 |
| Långfristiga värdepappersinnehav                 | 248,6           | -               | 323,2           |
| Andelar i intresseföretag                        | 414,3           | 402,3           | 403,7           |
| Andra långfristiga fordringar                    | 53,4            | 70,0            | 106,9           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>   | <b>716,3</b>    | <b>472,3</b>    | <b>833,8</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               | <b>37 612,2</b> | <b>33 088,2</b> | <b>37 323,2</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |                 |                 |                 |
| Kortfristiga fordringar                          | 228,5           | 214,3           | 138,3           |
| Kortfristiga placeringar                         | 199,9           | 207,5           | 249,9           |
| Likvida medel                                    | 276,6           | 117,4           | 210,7           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               | <b>705,0</b>    | <b>539,2</b>    | <b>598,9</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          | <b>38 317,2</b> | <b>33 627,4</b> | <b>37 922,1</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |                 |                 |                 |
| Aktiekapital                                     | 659,6           | 658,1           | 678,6           |
| Övrigt tillskjutet kapital                       | 2 051,4         | 2 118,5         | 2 592,0         |
| Balanserad vinst inklusive periodens resultat    | 14 246,8        | 11 582,1        | 14 186,8        |
| <b>Summa eget kapital</b>                        | <b>16 957,8</b> | <b>14 358,7</b> | <b>17 457,4</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |                 |                 |                 |
| Uppskjuten skatteskuld                           | 3 253,7         | 2 519,4         | 3 227,4         |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 13 520,8        | 11 447,9        | 12 059,3        |
| Leasingskuld tomträtt                            | 1 165,0         | 1 030,0         | 1 165,0         |
| Övriga långfristiga skulder                      | 48,4            | 43,6            | 47,7            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                | <b>17 987,9</b> | <b>15 040,9</b> | <b>16 499,4</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |                 |                 |                 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 2 548,2         | 3 162,3         | 3 221,3         |
| Övriga kortfristiga skulder                      | 196,8           | 519,6           | 270,9           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 626,5           | 545,9           | 473,1           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                | <b>3 371,5</b>  | <b>4 227,8</b>  | <b>3 965,3</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                             | <b>21 359,4</b> | <b>19 268,7</b> | <b>20 464,7</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            | <b>38 317,2</b> | <b>33 627,4</b> | <b>37 922,1</b> |

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i MSEK                                                                       | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                    |                    |                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                          | <b>216,6</b>       | <b>379,9</b>       | <b>4 239,2</b>      |
| Justeringsposter                                                                    | 29,6               | -151,3             | -3 266,0            |
| Betald/erhållen skatt                                                               | -120,7             | -98,2              | -149,3              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>125,5</b>       | <b>130,4</b>       | <b>823,9</b>        |
| Förändringar i rörelsekapital                                                       | 183,8              | -3,0               | -298,9              |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>309,3</b>       | <b>127,4</b>       | <b>525,0</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                    |                    |                     |
| Investeringar i fastigheter                                                         | -376,9             | -139,6             | -1 262,9            |
| Försäljning av fastigheter                                                          | 0,6                | -                  | 325,4               |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid                     | 53,5               | -                  | 33,3                |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid                      | -10,5              | -                  | -281,0              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-333,3</b>      | <b>-139,6</b>      | <b>-1 185,2</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                    |                    |                     |
| Upptagande av lån                                                                   | 3 111,2            | 137,6              | 3 707,9             |
| Lösen och amortering av lån                                                         | -2 322,8           | -135,0             | -3 034,9            |
| Emission A/D-aktier                                                                 | -                  | -                  | 494,0               |
| Inlösen preferensaktier                                                             | -664,1             | -                  | -                   |
| Utdelning                                                                           | -37,3              | -20,1              | -453,9              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>87,0</b>        | <b>-17,5</b>       | <b>713,1</b>        |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>63,0</b>        | <b>-29,7</b>       | <b>52,9</b>         |
| Likvida medel vid periodens ingång                                                  | 210,7              | 147,1              | 147,1               |
| Förvärvade likvida medel                                                            | 2,9                | -                  | 10,7                |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>276,6</b>       | <b>117,4</b>       | <b>210,7</b>        |

# Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

| Belopp i MSEK                            | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Vid periodens början                     | 17 457,4           | 14 057,4           | 14 057,4            |
| Emission av A/D-aktier                   | -                  | -                  | 494,0               |
| Inlösen av preferensaktier               | -664,1             | -                  | -                   |
| Utdelning <sup>1</sup>                   | -                  | -                  | -461,7              |
| Periodens resultat/totalresultat         | 164,5              | 301,3              | 3 367,7             |
| <b>Vid periodens slut</b>                | <b>16 957,8</b>    | <b>14 358,7</b>    | <b>17 457,4</b>     |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 16 957,8           | 14 358,7           | 17 457,4            |

<sup>1</sup> Varav utdelning stamaktier serie D utgör -57,9 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. Hela utdelningsbeloppet om 461,7 MSEK är utbetalt per 2022-03-31.

## Nyckeltal

| Finansiella nyckeltal                                                      | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) <sup>2</sup> | 1 060,0            | 990,0              | 1 050,0             |
| Eget kapital/stamaktie serie A, SEK <sup>2</sup>                           | 92,7               | 78,5               | 95,4                |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK <sup>2</sup>     | 110,6              | 92,9               | 113,5               |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>1, 2</sup>                              | 3,8                | 8,5                | 21,4                |
| Avkastning på totalt kapital, % <sup>1, 2</sup>                            | 3,0                | 5,4                | 12,8                |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>                                       | 4,5                | 4,2                | 4,2                 |
| Soliditet, % <sup>2</sup>                                                  | 44,3               | 42,7               | 46,0                |
| Soliditet justerad enligt NRV, % <sup>2</sup>                              | 52,8               | 50,5               | 54,7                |

| Fastighetsrelaterade nyckeltal                               | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Driftnetto, % <sup>1, 2</sup>                                | 3,8                | 4,0                | 4,0                 |
| Överskottsgrad, % <sup>2</sup>                               | 67,4               | 66,7               | 70,1                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                  | 91,9               | 90,4               | 90,6                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, % | 92,1               | 91,1               | 91,1                |
| Hyresvärde, kr/kvm <sup>1</sup>                              | 1 433,3            | 1 366,7            | 1 389,5             |
| Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>                     | 417,6              | 403,0              | 365,5               |
| Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>                         | 899,6              | 832,5              | 893,4               |

<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 26.

### FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2022-03-31

| Region       | Antal fastigheter | Yta tkvm       | Hyresintäkter | Intäkt/kvm <sup>1</sup> | Fastighets-kostn MSEK | Kostnad/kvm <sup>1</sup> | Driftnetto MSEK | Verkligt värde MSEK | Driftnetto % | Hyresvärde <sup>1</sup> MSEK |
|--------------|-------------------|----------------|---------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|--------------|------------------------------|
| Region 1     | 54                | 445,2          | 206,2         | 1 852,6                 | 60,2                  | 540,9                    | 146,0           | 17 156,3            | 3,4          | 226,5                        |
| Region 2     | 54                | 416,7          | 107,7         | 1 033,8                 | 35,4                  | 339,8                    | 72,3            | 7 777,2             | 4,0          | 120,8                        |
| Region 3     | 80                | 430,4          | 131,2         | 1 219,4                 | 49,1                  | 456,4                    | 82,1            | 8 083,1             | 4,1          | 148,4                        |
| Region 4     | 24                | 233,7          | 43,7          | 747,9                   | 14,6                  | 249,9                    | 29,2            | 2 712,9             | 4,5          | 51,1                         |
| <b>Summa</b> | <b>212</b>        | <b>1 526,0</b> | <b>488,8</b>  | <b>1 281,3</b>          | <b>159,3</b>          | <b>417,6</b>             | <b>329,5</b>    | <b>35 729,5</b>     | <b>3,8</b>   | <b>546,8</b>                 |

<sup>1</sup> Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2022.

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                               | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Hyresintäkter</b>                        | <b>145,1</b>       | <b>138,4</b>       | <b>548,1</b>        |
| <b>Fastighetskostnader</b>                  |                    |                    |                     |
| Driftskostnader                             | -24,1              | -23,6              | -74,9               |
| Reparation och underhåll                    | -5,9               | -6,3               | -24,1               |
| Fastighetsskatt                             | -7,3               | -7,5               | -29,4               |
| Tomträttsavgifter/arrenden                  | -3,9               | -3,7               | -14,9               |
| Fastighetsadministration och marknadsföring | -11,7              | -9,9               | -39,7               |
| <b>Drifnetto</b>                            | <b>92,2</b>        | <b>87,4</b>        | <b>365,1</b>        |
| Central administration                      | -7,2               | -6,1               | -24,4               |
| Andel i intresseföretags resultat           | -                  | -0,6               | 0,7                 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>     | <b>85,0</b>        | <b>80,7</b>        | <b>341,4</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                   |                    |                    |                     |
| Försäljning av aktier och andelar           | -                  | -                  | 278,0               |
| Resultat från andelar i dotterbolag         | -                  | -                  | 590,6               |
| Övriga finansiella poster                   | -104,9             | 6,3                | 56,4                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    | <b>-19,9</b>       | <b>87,0</b>        | <b>1 266,4</b>      |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                |                    |                    |                     |
| Koncernbidrag                               | -                  | -                  | 94,0                |
| <b>Resultat före skatt</b>                  | <b>-19,9</b>       | <b>87,0</b>        | <b>1 360,4</b>      |
| Skatt                                       | 4,0                | -18,5              | -83,6               |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>-15,9</b>       | <b>68,5</b>        | <b>1 276,8</b>      |
| Övrigt totalresultat                        | -                  | -                  | -                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>              | <b>-15,9</b>       | <b>68,5</b>        | <b>1 276,8</b>      |

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i MSEK                                    | 2022-03-31      | 2021-03-31      | 2021-12-31      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |                 |                 |                 |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |                 |                 |                 |
| Materiella anläggningstillgångar                 |                 |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                         | 0,9             | 0,8             | 0,9             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    | <b>0,9</b>      | <b>0,8</b>      | <b>0,9</b>      |
| Andelar i koncernföretag                         | 7 501,1         | 6 580,1         | 7 369,4         |
| Fordringar hos koncernföretag                    | 13 120,0        | 12 400,5        | 12 891,3        |
| Långfristiga värdepappersinnehav                 | 248,6           | -               | 323,2           |
| Andelar i intresseföretag                        | 414,3           | 402,4           | 403,8           |
| Andra långfristiga fordringar                    | 53,4            | 92,7            | 106,9           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>   | <b>21 337,4</b> | <b>19 475,7</b> | <b>21 094,6</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               | <b>21 338,3</b> | <b>19 476,5</b> | <b>21 095,5</b> |
| Kortfristiga fordringar                          | 14,0            | 20,5            | 15,4            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     | 97,3            | 79,4            | 94,8            |
| Kortfristiga placeringar                         | 199,9           | 207,5           | 249,9           |
| Likvida medel                                    | 125,5           | 101,3           | 149,6           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               | <b>436,7</b>    | <b>408,7</b>    | <b>509,7</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          | <b>21 775,0</b> | <b>19 885,2</b> | <b>21 605,2</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |                 |                 |                 |
| Aktiekapital                                     | 659,6           | 658,1           | 678,6           |
| Övriga reserver                                  | 110,6           | 91,7            | 91,7            |
| Överkursfond                                     | 2 051,4         | 2 118,5         | 2 592,0         |
| Balanserad vinst inkl periodens resultat         | 4 235,3         | 3 628,0         | 4 374,6         |
| <b>Summa eget kapital</b>                        | <b>7 056,9</b>  | <b>6 496,3</b>  | <b>7 736,9</b>  |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 11 459,7        | 9 163,9         | 9 817,1         |
| Skulder till koncernföretag                      | 645,3           | 704,7           | 579,6           |
| Övriga långfristiga skulder                      | 31,9            | 29,1            | 46,6            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                | <b>12 136,9</b> | <b>9 897,7</b>  | <b>10 443,3</b> |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 2 320,8         | 2 937,1         | 3 081,9         |
| Övriga kortfristiga skulder                      | 81,5            | 401,5           | 193,9           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 178,9           | 152,6           | 149,2           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                | <b>2 581,2</b>  | <b>3 491,2</b>  | <b>3 425,0</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                             | <b>14 718,1</b> | <b>13 388,9</b> | <b>13 868,3</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            | <b>21 775,0</b> | <b>19 885,2</b> | <b>21 605,2</b> |

## Förändring i moderbolagets egna kapital

| Belopp i MSEK                    | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Vid periodens början             | 7 736,9            | 6 427,8            | 6 427,8             |
| Emission av A/D-aktier           | -                  | -                  | 494,0               |
| Inlösen av preferensaktier       | -664,1             | -                  | -                   |
| Utdelning <sup>1</sup>           | -                  | -                  | -461,7              |
| Periodens resultat/totalresultat | -15,9              | 68,5               | 1 276,8             |
| <b>Vid periodens slut</b>        | <b>7 056,9</b>     | <b>6 496,3</b>     | <b>7 736,9</b>      |

<sup>1</sup> Varav utdelning stamaktier serie D utgör -57,9 MSEK och preferensaktier utgör -38,0 MSEK. Hela utdelningsbeloppet om 461,7 MSEK är utbetalt per 2022-03-31.

## NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

|                                            | Region 1        |                 | Region 2       |                | Region 3       |                | Region 4       |                | Summa fastighetsförvaltning |                 | Elimineringar och koncern-gemensamma poster |              | Summa koncernen |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| MSEK                                       | 2021            | 2020            | 2021           | 2020           | 2021           | 2020           | 2021           | 2020           | 2021                        | 2020            | 2021                                        | 2020         | 2021            | 2020            |
| Hysesintäkter                              | 206,2           | 203,0           | 107,7          | 102,8          | 131,2          | 123,3          | 43,7           | 33,6           | 488,8                       | 462,7           |                                             |              | 488,8           | 462,7           |
| Fastighetskostnader                        | -60,2           | -57,4           | -35,4          | -34,1          | -49,1          | -49,8          | -14,6          | -13,0          | -159,3                      | -154,3          |                                             |              | -159,3          | -154,3          |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>146,0</b>    | <b>145,6</b>    | <b>72,3</b>    | <b>68,7</b>    | <b>82,1</b>    | <b>73,5</b>    | <b>29,1</b>    | <b>20,6</b>    | <b>329,5</b>                | <b>308,4</b>    |                                             |              | <b>329,5</b>    | <b>308,4</b>    |
| <b>Tomträttsavgälder</b>                   | <b>-5,5</b>     | <b>-5,4</b>     | <b>-2,1</b>    | <b>-1,3</b>    | <b>-1,2</b>    | <b>-1,2</b>    |                |                | <b>-8,8</b>                 | <b>-7,9</b>     |                                             |              | <b>-8,8</b>     | <b>-7,9</b>     |
| <b>Värdeförändringar</b>                   |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              |                 |                 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | -3,2            | 19,4            | 33,5           | 67,0           | 0,8            | 13,4           | -0,8           | 0,6            | 30,3                        | 100,4           |                                             |              | 30,3            | 100,4           |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter  |                 |                 |                |                |                |                | 0,4            |                | 0,4                         |                 |                                             |              | 0,4             | -               |
| Värdeförändringar finansiella instrument   |                 |                 |                |                |                |                |                |                | -60,4                       | 51,6            |                                             |              | -60,4           | 51,6            |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>137,3</b>    | <b>159,6</b>    | <b>103,7</b>   | <b>134,4</b>   | <b>81,7</b>    | <b>85,7</b>    | <b>28,7</b>    | <b>21,2</b>    | <b>291,0</b>                | <b>452,4</b>    |                                             |              | <b>291,0</b>    | <b>452,4</b>    |
| <b>Ofördelade poster</b>                   |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              |                 |                 |
| Central administration                     |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 | -11,6                                       | -10,3        | -11,6           | -10,3           |
| Andel i intresseföretags resultat          |                 |                 |                |                |                |                |                |                | 0,1                         | -0,6            |                                             |              | 0,1             | -0,6            |
| Finansiella intäkter                       |                 |                 |                |                |                |                |                |                | 7,3                         | 10,5            |                                             |              | 7,3             | 10,5            |
| Finansiella kostnader                      |                 |                 |                |                |                |                |                |                | -70,2                       | -72,2           |                                             |              | -70,2           | -72,2           |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | <b>216,6</b>    | <b>379,9</b>    |
| Skatt                                      |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 | -52,1                                       | -78,6        | -52,1           | -78,6           |
| <b>Periodens totalresultat</b>             |                 |                 |                |                |                |                |                |                | <b>228,2</b>                | <b>390,1</b>    | <b>-63,7</b>                                | <b>-88,9</b> | <b>164,5</b>    | <b>301,3</b>    |
| Förvaltningsfastigheter                    | 17 156,3        | 15 450,2        | 7 777,2        | 6 914,4        | 8 083,1        | 7 470,2        | 2 712,9        | 1 749,6        | 35 729,5                    | 31 584,4        |                                             |              | 35 729,5        | 31 584,4        |
| <b>Ofördelade poster</b>                   |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              |                 |                 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt            |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 1 165,0         | 1 030,0         |
| Finansiella anläggningstillgångar          |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 716,3           | 472,3           |
| Maskiner och inventarier                   |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 1,4             | 1,5             |
| Omsättningstillgångar                      |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 428,4           | 421,8           |
| Likvida medel                              |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 276,6           | 117,4           |
| <b>Summa tillgångar</b>                    | <b>17 156,3</b> | <b>15 450,2</b> | <b>7 777,2</b> | <b>6 914,4</b> | <b>8 083,1</b> | <b>7 470,2</b> | <b>2 712,9</b> | <b>1 749,6</b> | <b>35 729,5</b>             | <b>31 584,4</b> |                                             |              | <b>38 317,2</b> | <b>33 627,4</b> |
| <b>Ofördelade poster</b>                   |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              |                 |                 |
| Eget kapital                               |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 16 957,8        | 14 358,7        |
| Långfristiga skulder                       |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 14 734,2        | 12 521,5        |
| Uppskjuten skatteskuld                     |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 3 253,7         | 2 519,4         |
| Kortfristiga skulder                       |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 3 371,5         | 4 227,8         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>      |                 |                 |                |                |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | <b>38 317,2</b> | <b>33 627,4</b> |
| Periodens förvärv och investeringar        | 118,9           | 36,6            | 43,2           | 36,1           | 102,0          | 49,6           | 112,3          | 17,3           | 376,4                       | 139,6           |                                             |              | 376,4           | 139,6           |
| Periodens försäljningar                    |                 |                 |                |                |                |                | -0,2           |                | -0,2                        |                 |                                             |              | -0,2            |                 |

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

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnetto samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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

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

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

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



## NOT 2 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

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

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

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

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. Fastpartner erhåller marknadsvärdering av samtliga sina räntederivat från respektive 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 2022-03-31.

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

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2022-12-31 (2021-03-31)

|                                                                      | Totalt       |                | Nivå 1       |                | Nivå 2 |     | Nivå 3 |     |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------|-----|--------|-----|
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början          | 573,1        | (36,0)         | 573,1        | (36,0)         |        |     |        |     |
| Förvärv/Försäljning under året                                       | -            | (156,9)        | -            | (156,9)        |        |     |        |     |
| Orealiserad värdeförändring                                          | -124,6       | (14,6)         | -124,6       | (14,6)         |        |     |        |     |
| <b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>448,5</b> | <b>(207,5)</b> | <b>448,5</b> | <b>(207,5)</b> | -      | (-) | -      | (-) |

### FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2022-03-31 (2021-03-31)

|                                                                      | Totalt       |                 | Nivå 1 |     | Nivå 2       |                 | Nivå 3 |     |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|--------|-----|--------------|-----------------|--------|-----|
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början          | -75,7        | (-143,8)        |        |     | -75,7        | (-143,8)        |        |     |
| Orealiserad värdeförändring                                          | 64,2         | (37,0)          |        |     | 64,2         | (37,0)          |        |     |
| <b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>-11,5</b> | <b>(-106,8)</b> | -      | (-) | <b>-11,5</b> | <b>(-106,8)</b> | -      | (-) |

### KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2022-03-31 (2021-03-31)

|                                                  | Verkligt värde via totalresultatet |     | Verkligt värde via resultaträkningen |                      | Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |                   | Totalt redovisat värde |                   | Totalt verkligt värde |                   |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----|--------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Långfristiga värdepappersinnehav                 |                                    |     | 248,6                                |                      |                                                                              |                   | 248,6                  | (-)               | 248,6                 | (-)               |
| Andra långfristiga fordringar                    |                                    |     |                                      |                      | 53,4                                                                         | (70,0)            | 53,4                   | (70,0)            | 53,4                  | (70,0)            |
| Kundfordringar                                   |                                    |     |                                      |                      | 22,0                                                                         | (27,2)            | 22,0                   | (27,2)            | 22,0                  | (27,2)            |
| Övriga kortfristiga fordringar                   |                                    |     |                                      |                      | 24,8                                                                         | (28,1)            | 24,8                   | (28,1)            | 24,8                  | (28,1)            |
| Kortfristiga placeringar                         |                                    |     | 199,9                                | (207,5)              |                                                                              |                   | 199,9                  | (207,5)           | 199,9                 | (207,5)           |
| Likvida medel                                    |                                    |     |                                      |                      | 276,6                                                                        | (117,4)           | 276,6                  | (117,4)           | 276,6                 | (117,4)           |
| Upplupna intäkter                                |                                    |     |                                      |                      | 50,9                                                                         | (33,5)            | 50,9                   | (33,5)            | 50,9                  | (33,5)            |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>              | -                                  | (-) | <b>448,5</b>                         | <b>(207,5)</b>       | <b>427,7</b>                                                                 | <b>(276,2)</b>    | <b>876,2</b>           | <b>(483,7)</b>    | <b>876,2</b>          | <b>(483,7)</b>    |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder |                                    |     |                                      |                      | 16 069,0                                                                     | (14 610,2)        | 16 069,0               | (14 610,2)        | 16 069,0              | (14 610,2)        |
| Leasingskuld tomträtt                            |                                    |     |                                      |                      | 1 165,0                                                                      | (1 030,0)         | 1 165,0                | (1 030,0)         | 1 165,0               | (1 030,0)         |
| Övriga långfristiga skulder                      |                                    |     |                                      |                      | 48,4                                                                         | (43,6)            | 48,4                   | (43,6)            | 48,4                  | (43,6)            |
| Leverantörsskulder                               |                                    |     |                                      |                      | 119,3                                                                        | (84,8)            | 119,3                  | (84,8)            | 119,3                 | (84,8)            |
| Övriga kortfristiga skulder                      |                                    |     | 11,5 <sup>1</sup>                    | (106,8) <sup>1</sup> | 63,4                                                                         | (159,1)           | 74,9                   | (265,9)           | 74,9                  | (265,9)           |
| Upplupna kostnader                               |                                    |     |                                      |                      | 261,4                                                                        | (248,2)           | 261,4                  | (248,2)           | 261,4                 | (248,2)           |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                 | -                                  | (-) | <b>11,5</b>                          | <b>(106,8)</b>       | <b>17 726,5</b>                                                              | <b>(16 175,9)</b> | <b>17 738,0</b>        | <b>(16 282,7)</b> | <b>17 738,0</b>       | <b>(16 282,7)</b> |

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

## NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

|                       | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|-----------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Hysesintäkter         | 457,7              | 434,1              | 1 740,4             |
| Serviceintäkter       | 31,1               | 28,6               | 115,9               |
| <b>Summa intäkter</b> | <b>488,8</b>       | <b>462,7</b>       | <b>1 856,3</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 (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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                           | 2022<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/3 | 2021<br>1/1 – 31/12 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK<br/>(4 kvartal framåt)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Förvaltningsresultat, MSEK                                                                                | 246,3              | 227,9              | 972,4               |
| 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                                                    | -0,1               | -                  | -0,7                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK                                                      | 3,4                | 8,9                | 3,5                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK                            | 13,7               | 8,2                | 62,3                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK                    | 1,7                | 2,5                | 12,5                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>                                                                | <b>265,0</b>       | <b>247,5</b>       | <b>1 050,0</b>      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK                                            | 1 060,0            | 990,0              | 1 050,0             |
| <b>Eget kapital/stamaktie, SEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Eget kapital, MSEK                                                                                        | 16 957,8           | 14 358,7           | 17 457,4            |
| 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         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Eget kapital/stamaktie, SEK                                                                               | 92,7               | 78,5               | 95,4                |
| <b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Eget kapital, MSEK                                                                                        | 16 957,8           | 14 358,7           | 17 457,4            |
| Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A. | Återläggning uppskjuten skatt, MSEK                                                                       | 3 253,7            | 2 519,4            | 3 227,4             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Återläggning räntederivat, MSEK                                                                           | 11,5               | 106,8              | 75,7                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antal utestående stamaktier A, st                                                                         | 182 900 000        | 182 900 000        | 182 900 000         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK                                                       | 110,6              | 92,9               | 113,5               |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Resultat efter skatt, MSEK                                                                                | 164,5              | 301,3              | 3 367,7             |
| 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                                                                               | 958,0              | 1 205,2            | 3 367,7             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Genomsnittligt eget kapital, MSEK                                                                         | 17 207,6           | 14 208,1           | 15 757,4            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Avkastning på eget kapital, %                                                                             | 3,8                | 8,5                | 21,4                |
| <b>Avkastning på totalt kapital, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Resultat efter finansiella poster, MSEK                                                                   | 216,6              | 379,9              | 4 239,2             |
| 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                                                               | 70,2               | 72,2               | 299,7               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK                                                  | 1 147,2            | 1 808,4            | 4 538,9             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Genomsnittlig balansomslutning, MSEK                                                                      | 38 119,7           | 33 387,9           | 35 535,2            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Avkastning på totalt kapital, %                                                                           | 3,0                | 5,4                | 12,8                |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Resultat före skatt, MSEK                                                                                 | 216,6              | 379,9              | 4 239,2             |
| Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.                                                                                                                                                                                           | Återläggning av värdeförändringar, MSEK                                                                   | 29,7               | -152,0             | -3 266,8            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Återläggning av räntekostnader, MSEK                                                                      | 70,2               | 72,2               | 299,7               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>                                                                 | <b>316,5</b>       | <b>300,1</b>       | <b>1 272,1</b>      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr                                       | 4,5                | 4,2                | 4,2                 |
| <b>Soliditet, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Eget kapital, MSEK                                                                                        | 16 957,8           | 14 358,7           | 17 457,4            |
| Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.                                                                                                                                                                                               | Balansomslutning, MSEK                                                                                    | 38 317,2           | 33 627,4           | 37 922,1            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Soliditet, %                                                                                              | 44,3               | 42,7               | 46,0                |
| <b>Soliditet justerat enligt NRV, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Eget kapital, MSEK                                                                                        | 16 957,8           | 14 358,7           | 17 457,4            |
| 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                                                                       | 3 253,7            | 2 519,4            | 3 227,4             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Återläggning räntederivat, MSEK                                                                           | 11,5               | 106,8              | 75,7                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Justerat eget kapital, MSEK</b>                                                                        | <b>20 223,0</b>    | <b>16 984,9</b>    | <b>20 760,5</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Balansomslutning, MSEK                                                                                    | 38 317,2           | 33 627,4           | 37 922,1            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Soliditet justerat enligt NRV, %                                                                          | 52,8               | 50,5               | 54,7                |
| <b>Nettoskulder, MSEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Räntebärande skulder, MSEK                                                                                | 16 069,0           | 14 610,2           | 15 280,6            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Räntebärande tillgångar                                                                                   | -389,3             | -405,9             | -442,8              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Likvida medel                                                                                             | -276,6             | -117,4             | -210,7              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Börsnoterade aktier                                                                                       | -499,0             | -269,7             | -617,6              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Nettoskulder, MSEK</b>                                                                                 | <b>14 904,1</b>    | <b>13 817,2</b>    | <b>14 009,5</b>     |
| <b>Driftnetto, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK                                                                 | 329,5              | 308,4              | 1 301,0             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK                                 | -4,3               | -7,2               | -23,9               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK</b>                               | <b>325,2</b>       | <b>304,2</b>       | <b>1 277,1</b>      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK | 34 479,2           | 30 129,7           | 31 982,0            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Driftnetto, %                                                                                             | 3,8                | 4,0                | 4,0                 |
| <b>Överskottsgrad, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hysesintäkter, MSEK                                                                                       | 488,8              | 462,7              | 1 856,3             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Fastighetskostnader, MSEK                                                                                 | -159,3             | -154,3             | -555,3              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Driftnetto, MSEK</b>                                                                                   | <b>329,5</b>       | <b>308,4</b>       | <b>1 301,0</b>      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Överskottsgrad, %                                                                                         | 67,4               | 66,7               | 70,1                |

## KALENDARIUM

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)