

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2022

Q3

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 7,8% och uppgick till 1 495,5 (1 387,3) MSEK.
- Driftnetto ökade med 7,9% och uppgick till 1 058,3 (980,4) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,8 (70,7)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 8,8% och uppgick till 789,5 (725,4) MSEK, per stamaktie av serie A 4,32 (3,97) kr. Fastpartners donation om 10,0 (0,0) MSEK till UNHCR:s verksamhet i Ukraina är exkluderad ur förvaltningsresultatet.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 960 (1 015) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 37 286,5 (35 323,0) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 895,6 (1 433,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 274,0 (1 834,1) MSEK, per stamaktie av serie A 6,61 (9,70) 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 kvartal 3	2022 kvartal 2	2022 kvartal 1	2021 kvartal 4	2021 kvartal 3
Hyresintäkter mm	514,3	492,4	488,8	469,0	465,0
Fastighetskostnader	-143,1	-134,8	-159,3	-148,4	-126,8
Driftnetto	371,2	357,6	329,5	320,6	338,2
Överskottsgrad %	72,2	72,6	67,4	68,4	72,7
Central administration	-11,0	-21,7	-11,6	-10,1	-10,7
Återläggning donation UNHCR:s verksamhet i Ukraina	-	10,0	-	-	-
Andel i intresseföretags resultat ¹	-1,2	6,5	0,1	0,7	1,3
Finansiella poster	-102,5	-65,7	-71,7	-64,2	-78,5
Förvaltningsresultat	256,5	286,7	246,3	247,0	250,3
Värdeförändringar fastigheter	0,0	865,3	30,7	1 594,8	215,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	256,5	1 152,0	277,0	1 841,8	465,3

¹ Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Slättö Fastpartner Holding AB, Slättö Fastpartner II AB och Tenzing Industrihus Holdco 2 AB.

Kort om Fastpartner

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

FASTPARTNERS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum där den ekonomiska tillväxten är starkast. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av segment.

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

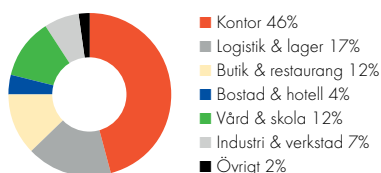
80%

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

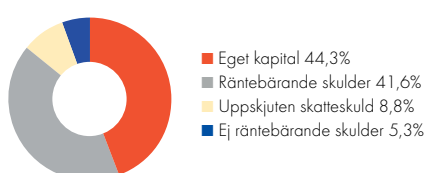
FASTPARTNER MÅL 2025

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

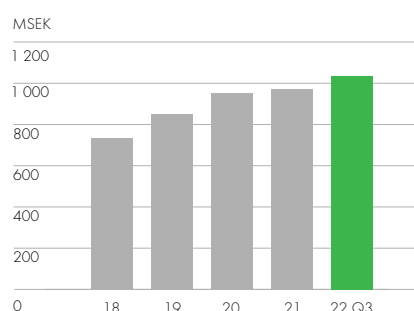
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



KAPITALSTRUKTUR



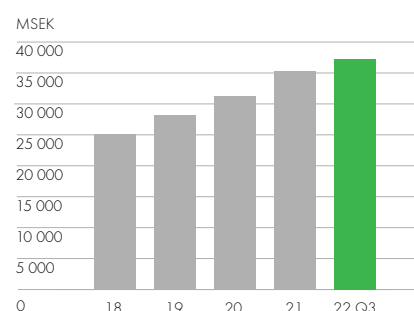
FÖRVALTNINGSRESULTAT



1 037 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 1 036,5 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



37 287 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 37 286,5 MSEK per 2022-09-30.

VD:S KOMMENTAR

Vårt scenario slog in

Fastpartner är ett av få fastighetsbolag på börsen med dels en historik som sträcker sig tillbaka till 90-talskrisen och dels har en ledning med erfarenhet av just den krisen och alla påföljande kriser.

Denna erfarenhet gör att vi står väl rustade inför att möta den oro som nu råder, även om vi har en djup respekt för att varje kris är unik. Men även kriser har viss karakteristik som är återkommande, såsom oron och volatiliteten i marknaden, vilka måste hanteras. Som vi tidigare påpekat har vi under det senaste året arbetat med ett antagande om stigande räntor, vilket utgjort basen för den strategi som tillämpats under större delen av år 2021 samt innevarande år, och som resulterat i en relativt låg expansionstakt vilket medfört en förstärkning av vår balansräkning. Vårt antagande om ränteutvecklingen har tyvärr visat sig vara korrekt och vi befinner oss nu i en situation med snabbt stigande räntor, vilket fått effekt på såväl resultat samt vissa kritiska nyckeltal såsom belånings- och räntetäckningsgrad. Mot denna bakgrund kan det vara intressant för våra aktieägare att vi som ledning för bolaget redogör för vår syn på ränteutvecklingen från nu fram till utgången av år 2023.

Fastpartner arbetar med relativt kort räntebindning för att vi på lång sikt tror att det är mest kostnadseffektivt för bolaget. Uppkommer däremot gynnsamma möjligheter att förlänga räntebindningen via swap-marknaden är det givetvis en del av vår strategi att göra så.

Räntescenario

Vår bedömning är att Riksbanken i november kommer att höja reporäntan med 75, punkter från nuvarande 1,75 procent till 2,5 procent, med stöd av nuvarande inflationsdata. Med de kostnadsökningar detta innebär för hushållen samt stora räntehöjningar, kommer det medföra att konsumtionsutrymmet för individen blir mycket begränsat. Detta innebär att efterfrågan i ekonomin faller dramatiskt, med en kraftig konjunkturförsämring som följd, och detta redan under första kvartalet 2023. Vi kan redan se en inbromsning av europeisk konjunktur med fallande råvarupriser och framförallt lägre priser på energisidan vilket drivits fram av stora inslag av spekulation. Dessa faktorer sammantaget kommer innebära en snabbt fallande inflationstakt vilket tydligt kommer att visa sig



i statistiken redan under det andra kvartalet 2023. Detta kommer möjliggöra för Riksbanken att påbörja räntesänkningar för att undvika en alltför djup recession. Vårt scenario är att vi ser en styrränta i slutet av andra kvartalet som sänks med 75 punkter till 1,75 procent för att sedan under det tredje kvartalet sänkas med ytterligare 50 punkter och därefter nå en nivå på 1,25% vilket motsvarar ECB:s nuvarande nivå. Eventuellt görs ytterligare en justering under fjärde kvartalet om 25 punkter för att nå en ny långsiktig balansnivå på 1%. Detta föranleds av att vi under 2000-talet skapat en värld som inte är designad för höga räntor. Med detta räntescenario ser Fastpartner en uthållig resultatnivå på runt 1 miljard utifrån nuvarande situation med nuvarande fastighetsbestånd som bas och som antar en indexuppräknings av våra hyresintäkter med 10% från kommande årsskifte.

Driftskostnader

I Fastpartners kärnaffär ligger att arbeta med och minska våra media- och energikostnader så långt det går. Det är både ekonomiskt högst relevant men även logiskt, givet att vi tillsammans måste minska planetens utsläpp av växthusgaser. Vi har under de senaste trettio åren arbetat med att effektivisera våra fastigheters drift

och arbetet fortsätter med oförminskad ansträngning. För att möta de ökade kostnaderna ser vi kontinuerligt över driften av våra fastigheter och försöker hitta tekniska inställningar som gör att vi minskar vår energiförbrukning. Utöver detta genomför vi kontinuerligt olika energibesparande åtgärder som att uppgradera ventilations- och värmesystem, byta gamla elmotorer, installera värmepumpar men också tilläggsisolera och byta fönsterrutor mm. Det finns alltid besparingar att göra.

De högre energipriserna har gjort att återbetalningstiden på installation av solceller har krympt från mer än 10 år till endast ett par år med dagens energipriser. Redan idag har vi flertalet solcellsinstallationer på våra fastigheter och givetvis är detta ett område där vi prioriterar investeringar.

En viktig del i arbetet med att sänka våra fastigheters energiförbrukning är att vi kan driftoptimera styrningen av fastigheternas energiförbrukning. För att kunna göra det krävs att mätdata och styrning är lätt tillgängligt i ett säkert och stabilt nätverk. Idag har vi ett internt digitalt nätverk mellan våra fastigheter med hög säkerhet som täcker stora delar av vårt fastighetsbestånd, vilket gör att vi kan genomföra driftoptimeringar.

Hyresmarknaden

Hyresmarknaden har varit stark hela vägen igenom det tredje kvartalet. Vi har en stark efterfrågan på alla typer av lokaler över hela landet. Under kvartalet har vi tecknat nya avtal och förlängt befintliga avtal till en omfattning av cirka 40 000 kvadratmeter, där cirka 60 procent av ytan utgör nytecknade avtal.

I Centrala Frösunda har vi tecknat avtal med bland andra Consolis och Strängbetong om kontorsytor på cirka 1 200 kvadratmeter, och vi har flera pågående förhandlingar på de få kvarvarande vakanta ytorna. Sett över hela beståndet har vi tecknat över ett hundratal nya hyreskontrakt under kvartalet. Många av dessa hyreskontrakt avser mindre ytor i vårt framgångsrika Fastoffice-koncept. Även om varje tecknat kontrakt är något mindre än ett traditionellt kontorshyreskontrakt är antalet stort och för de ytor som Fastoffice tar i anspråk höjer vi det genomsnittliga hyresvärdet med omkring 50 procent.

I Växjö har vi gjort en nyuthyrning till Beijer Bygg gällande en lokal om cirka 5 200 kvadratmeter i Växjös centrala handelsområde.

I Göteborg tecknande vi ett avtal med Depona, som hjälper företag att arkivera dokument, om cirka 1 500 kvadratmeter.

I Norrköping har vi tecknat kontrakt med kommunen gällande ett nytt spännan-

de koncept som går under namnet HOPE (Home of Organic and Printed Electronics). Sverige är världsledande gällande utveckling och forskning för tryckt elektronik, och målet med HOPE är att få fart på kommersialiseringen av denna teknik. I avtalet med kommunen går de in som ankarhyresgäst i en 4 500 kvadratmeter stor fastighet i centrala Norrköping där företag, med verksamhet inom tryckt elektronik, i ett tidigt tillväxtskede ska erbjudas möjlighet att hyra lokaler. En förhoppning för framtiden med projektet är att vi på sikt ska få möjlighet att erbjuda lokaler till de företag som blir framgångsrika och växer.

I Gävle är den ekonomiska utvecklingen stabil och vi hyr kontinuerligt ut nya ytor i staden. Vår satsning på moderna och tuffa kontorslokaler i en industriell miljö med service i toppklass har fallit väldigt väl ut och den initiala projektvolymen av små och medelstora kontor är snart uthyrd. En större uthyrning i centrala Gävle under kvartalet gjorde vi till LK Prefab avseende en yta om cirka 1 300 kvadratmeter.

I södra Stockholm bygger vi en supermodern serverhall till företaget Conapto. Vi erhöll nyligen bygglov för detta projekt och i samband med det fick projektet väldigt mycket publicitet i fackpressen. Det centrala läget för serverhallen erbjuder två fördelar gentemot andra liknande hallar vilka oftast placeras i norra Sverige.

För det första får kunderna, om de finns i Stockholm, extremt korta svarstider från serverna vilket blir allt viktigare. För det andra kommer all värme att kunna återvinas i fjärrvärmenätet, vilket inte sker i en traditionell serverhall, vilket innebär att även överskottsvärmen tas omhand.

Tredje kvartalet 2022

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 10,6% till 514,3 (465,0) MSEK, driftnettot ökade med 9,6% till 371,2 (338,2) MSEK och överskottsgraden uppgick till 72,2 (72,7)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 2,5% och uppgick till 256,5 (250,3) MSEK eller 1,40 (1,37) 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 0,0 (217,5) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -64,9 (-119,4) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 228,6 (329,0) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD



Hilton 2

Resultatet januari – september 2022

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 495,5 (1 387,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 108,2 MSEK, eller 7,8%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 76,1 MSEK eller 5,4%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2022 till 92,3 (90,4)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,4 (91,1)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 437,2 (406,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 30,3 MSEK eller 7,4%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för el men även av ökade kostnader för försäkringskostnader samt av ett större fastighetsbestånd.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 17,6 MSEK, eller 4,5%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 44,3 (31,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 12,5 MSEK eller 39,3%. Ökningen förklaras främst av Fastpartners donation om 10,0 (0,0) MSEK till UNHCR:s verksamhet i Ukraina men även av att Fastpartner betalat boende för ukrainska flyktingar om 1,1 (0,0) MSEK, en genomförd kick-off resa för hela bolaget till Gotland om 0,9 (0,0) MSEK samt kostnader för inlösen av bolagets preferensaktie om 0,6 (0,0) MSEK.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 895,6 (1 433,1) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,3 (4,4)%. Nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgästpassningar är de främsta förklaringarna till periodens värdeförändringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –296,1 (–93,7) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 38,4 (26,8) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 251,8 (225,8) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 17,0 (1,4) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till –73,2 (128,1) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –345,3 (–455,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –89,6 (–83,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –255,7 (–371,4) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2022 uppgår till 20,6 (20,6)%.

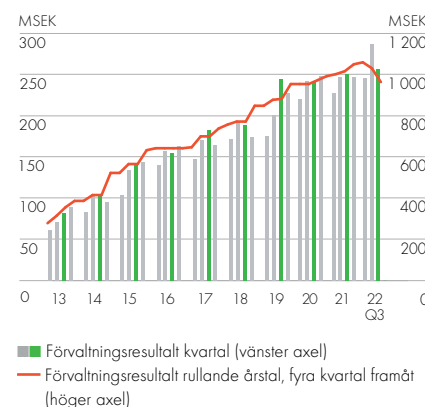
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 551,8 (547,4) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 640,5 (302,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till –25,5 (424,3) MSEK och förklaras huvudsakligen av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån samt inlösen av preferensaktier.

KVARTAL 3 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 514,3 (465,0) MSEK.
- Driftnettot ökade till 371,2 (338,2) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 72,2 (72,7)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 256,5 (250,3) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 0,0 (217,5) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –64,9 (–119,4) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 294,1 (424,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 228,6 (329,0) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 496 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 495,5 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, 17% av logistik/lager, 12% 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 1 572 333 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 449 953 kvadratmeter, Region 2 med 455 263 kvadratmeter, Region 3 med 430 287 kvadratmeter och Region 4 med 236 830 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
Brynäs 125:1	Gävle	633	31 maj 2022
Stångmärket 5	Norrköping	2 684	31 maj 2022
Stångmärket 7	Norrköping	31 445	31 maj 2022
Spolaren 3	Norrköping	1 710	31 maj 2022
Forsmark 4	Stockholm	1 120	31 maj 2022
Grävmaskinen 5	Södertälje	2 081	31 maj 2022
Teknikern 6	Borlänge	2 424	31 maj 2022
Härstorp 8:2	Finspång	3 153	31 maj 2022
Tälja 1:32	Flen	942	31 maj 2022
Tränsbette 8	Malmö	3 350	16 juni 2022

1 572 333kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2022-09-30

	Tomtareal	Uthyringsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	1 033 088	877 955	399 677	181 038	101 454	70 384	38 788	81 220	5 394	1 575,9	28 852,7
Gävle	493 658	232 518	46 422	59 792	14 406	56 535	208	52 042	3 113	213,1	2 765,9
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 692	33 123	40 633	16 981	6 598	3 449	6 897	11	136,7	2 283,3
Göteborg	231 146	110 496	16 591	79 148	11 431	1 848		1 479		77,6	1 099,8
Norrköping	370 214	144 628	20 847	83 074	10 019	19 646	210	10 770	62	101,2	1 303,8
Malmö	89 931	51 760	16 710	25 614	3 174	2 250		3 202	810	43,3	644,8
Övrigt	138 096	47 283	7 120	27 584	5 515	4 355	2 356	339	14	30,9	336,2
Summa	2 549 268	1 572 333	540 491	496 882	162 979	161 616	45 011	155 950	9 404	2 178,7	37 286,5

¹ Hyresvärde per 2022-10-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2022-09-30	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyres- värde/kvm
Kontor	540 491	1 012,2	1 873
Logistik & lager	496 882	367,7	740
Industri & verkstad	161 616	152,0	940
Handel & restaurang	162 979	268,5	1 648
Vård & skola	155 950	254,8	1 634
Bostad & hotell	45 011	77,8	1 727
Övrigt	9 404	45,7	4 864
Total	1 572 333	2 178,7	1 386

¹ Hyresvärde per 2022-10-01 12 månader framåt.



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Per 2022-06-30 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec, bortsett från de tio fastigheter som förvärvades i slutet av andra kvartalet och som är värderade till förvärvspris. Samtliga fastighetsvärden har varit föremål för bolagets bedömning för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på nio fastigheter per 2022-09-30. Dessa värderingar avviker med 0,9% av koncernens redovisade fastighetsvärde jämfört med de externa värderingarna som utfördes per 2022-06-30. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av yield på en fastighet. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2022 till 37 286,5 (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 4,3 (4,4)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 3,8 (3,9)%, för Region 2 är det cirka 4,7 (4,7)%, för Region 3 är det cirka 4,7 (4,8)% och för Region 4 är det cirka 5,0 (5,1)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 765 (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.

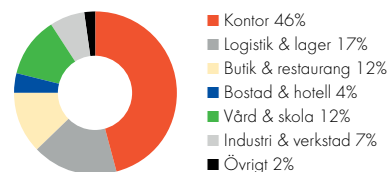
Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 895,6 (1 433,1) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

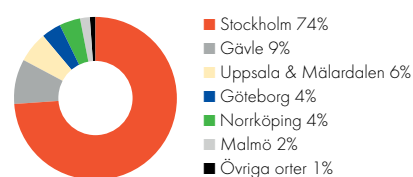
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	35 323,0
+ Förvärv av nya fastigheter	522,6
+ Investeringar	545,5
– Försäljningar	–0,2
+ / – Orealiserade värdeförändringar fastigheter	895,6
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	37 286,5

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Projekt- och fastighetsutveckling

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

Fastpartner förädlar 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 forskning, utveckling och utbildning i fastigheten Gropen 9 i Norrköping. Nybyggnad av serverhall åt Conapto i fastigheten Stensättra 19 i Sättra. Nybyggnad av en byggmarknad åt Beijer i fastigheten Bagaren 7 i Växjö 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 545,5 (777,0) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2022-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 281,8 (1 148,4) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 550 (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 30 september 2022 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 445 (443) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 139 (138) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 306 (305) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 september 2022 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 765 (802) MSEK, varav 257 (257) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 849 (1 862) kr/kvm, och 508 (544) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 660 (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	41,3
Hyresgäst Anpassningar	406,5
Miljö- och planprojekt	97,7
Total	545,5

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



Dragarbrunn 10:3

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 SEPTEMBER 2022

Fastighet	Projektyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	2 600	53	4	Q4 22
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor, miljöcert	25 800	28	2	Q1 23
Degeln 2	Lokalanpassning, Synlab, Tyrolit, mfl	4 100	15	5	Q1 23
Gropen 9	Lokalanpassning, Science Park, Ligna mfl	3 400	16	10	Q1 23
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang	18 900	310	41	Q2 23
Aga 2	Ombyggnad, utbildning, kontor, vård	5 900	51	12	Q2 23
Sporren 4	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	18	Q2 23
Rånäs 1	Ombyggnad Fastoffice, Scanacom, miljöcert	2 600	30	20	Q3 23
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	120	89	Q3 23
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto	4 000	80	78	Q1 24
Bagaren 7	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	5 200	84	77	Q2 24

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²			Tillk. antal ²
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	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	2025	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	2025	9 200	7 800	17 000	115
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2025	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2026	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2026	44 000	46 000	90 000	550
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2023	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Ricceby 1:472	Äganderätt	Bostäder, handel	Inför byggstart	2023	2 750	600	3 350	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför byggstart	2024	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför byggstart	2023	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2023	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2023	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Inför byggstart	2023	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	2024	-	18 100	18 100	-
Totalt							118 350	228 200	346 550	1 651

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

² Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 17 591,6 (17 457,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 274,0 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med –1 139,8 MSEK varav –664,1 MSEK till följd av inlösen av samtliga preferensaktier och –475,7 till följd av beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 16 496,1 (15 280,6) MSEK av vilket 7 482,6 (7 104,1) MSEK eller 45,4 (46,5)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 573,2 (14 009,5) MSEK, motsvarande 41,8 (39,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2022. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 831,1 (7 335,6) MSEK motsvarande 21,0 (20,8)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2022. Återstående bruttoskuld motsvarande 23,2 (22,5)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 7 250,0 (6 750,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 415,0 (1 195,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 2022 2,9 (1,6)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 300,0	Stibor 3M + 2,45 ¹	maj-23
1 100,0	Stibor 3M + 3,10 ¹	mar-24
1 450,0	Stibor 3M + 1,12 ¹	maj-25
1 300,0	Stibor 3M + 1,27 ¹	jun-26
1 200,0	Stibor 3M + 1,45 ¹	feb-27
400,0	2,288 ^{1,2}	feb-27
500,0	Stibor 3M + 1,28 ¹	aug-27
7 250,0		

¹ Talet avser procentenheter.

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

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 496,1 (15 280,6) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 692,5 (3 221,3) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 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 30 september 2022.

LÅNESTRUKTUR PER 2022-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
1 285,0	1 285,0 ¹	2022
4 092,1	3 617,1 ²	2023
5 130,0	2 555,0 ³	2024
2 100,2	2 100,2 ⁴	2025
1 829,2	1 829,2 ⁵	2026
2 100,0	2 100,0 ⁶	2027
637,3	637,3	2028
216,0	216,0	2029
1 115,0	1 115,0	2032
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	19 546,1	16 496,1

¹ Varav 1 285,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 300,0 avser obligationslån och 130,0 avser företagscertifikat.

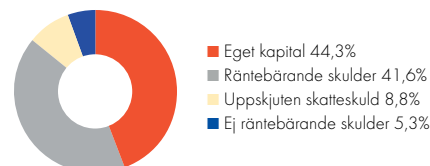
³ Varav 1 100,0 avser obligationslån.

⁴ Varav 1 450,0 avser grönt obligationslån.

⁵ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁶ Varav 2 100,0 avser gröna obligationslån.

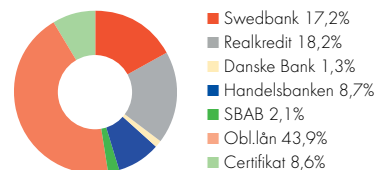
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2022

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swaps löptid
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
1 875		

¹ Exklusive lånets marginal

Kreditbetyg från Moody's och Scope Ratings

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

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

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 44,3 (46,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 52,9 (54,7)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 607,6 (930,6) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 3 050 (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. Denna effekt har varit väldigt tydlig på Eurobond-marknaden där likviditeten är obefintlig. Fastpartner har inte emitterat obligationer i EUR vilket är en bekväm position i rådande marknadsläge. 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 4,1 ggr.

Vi ser en tydlig inbromsning i ekonomin i slutet av året vilket föranleds av att kostnadsökningarna för hushållen slår igenom fullt ut vilket leder till en mycket försämrad köpkraft med sjunkande efterfrågan som följd. Detta i kombination med stora kostnadsökningar för industrin leder till att investeringar hålls tillbaka.

Fastpartner har tidigt positionerat sig för detta scenario genom att under en längre period förstärkt balansräkningen, sänkt belåningsgraden och byggt upp en stark likviditet.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade per den 30 september 2022 85 (80) anställda, varav 62 (56) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

44,3%

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

52,9%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 52,9%.



Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 9 945,7 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 101 vars totala volym nu uppgår till 1 750 MSEK. Utökningen gjordes på en nivå motsvarande en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,15 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2025.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 436,0 (413,1) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 59,3 (523,0) MSEK. Per den 30 september 2022 uppgick likvida medel till 210,6 (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 30 september 2022 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 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 perioden har inga egna stamaktier av serie A avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 333 636 stamaktier av serie A, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A.

Inga 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 ÄGARNA PER 2022-09-30

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	131 020 000	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	8 799 461	4,8
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 601 811	3,1
Tredje AP-fonden	4 297 753	2,3
Övriga	27 293 475	15,0
Antal utestående stamaktier	182 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

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



VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

Cirka 80 procent av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen. Fastigheter återfinns i attraktiva områden, många utmed tunnelbanan, i Stockholmsområdet. Att verka i en marknad som ständigt växer gör att efterfrågan på lokaler är hög, vilket leder till högre hyresnivåer och lägre vakanser.

God avkastning och utdelning

Aktiens totalavkastning har de senaste fem åren uppgått till 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 Q3 2022 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 960 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 2022 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 intygat 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 20 oktober 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 20 oktober 2022 kl 13:30.

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

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fastpartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2022. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 20 oktober 2022
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	514,3	465,0	1 495,5	1 387,3	1 856,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-76,1	-67,0	-249,5	-228,2	-313,3
Reparation och underhåll	-16,1	-14,8	-41,1	-43,4	-58,0
Fastighetsskatt	-32,7	-28,9	-88,1	-82,8	-109,3
Arrenden	-2,3	-1,9	-6,2	-6,0	-8,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-15,9	-14,2	-52,3	-46,5	-66,5
Driftnetto	371,2	338,2	1 058,3	980,4	1 301,0
Central administration	-11,0	-10,7	-44,3	-31,8	-41,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	217,5	895,6	1 433,1	3 027,9
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-2,5	0,4	1,4	1,4
Andel i intresseföretags resultat	-1,2	1,3	5,4	0,0	0,7
Resultat före finansiella poster	359,0	543,8	1 915,4	2 383,1	4 289,1
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	10,2	6,7	38,4	26,8	44,9
Finansiella kostnader	-103,9	-76,5	-251,8	-225,8	-299,7
Leasingkostnad / tomträttsavgifter	-8,8	-8,7	-26,5	-24,2	-32,6
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	37,6	-40,9	-56,2	129,5	237,5
Resultat före skatt	294,1	424,4	1 619,3	2 289,4	4 239,2
Skatt	-65,5	-95,4	-345,3	-455,3	-871,5
Periodens resultat	228,6	329,0	1 274,0	1 834,1	3 367,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	228,6	329,0	1 274,0	1 834,1	3 367,7
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	228,6	329,0	1 274,0	1 834,1	3 367,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	228,6	329,0	1 274,0	1 834,1	3 367,7
Resultat/stamaktie, serie A, kr	1,15	1,68	6,61	9,70	17,92
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	3,75	3,75	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	9 526 523	14 659 140	8 842 174	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	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	37 286,5	33 427,2	35 323,0
Fastigheter under uppförande	-	-	-
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 180,0	1 030,0	1 165,0
Maskiner och inventarier	1,6	1,3	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar	38 468,1	34 458,5	36 489,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	101,7	166,8	323,2
Andelar i intresseföretag	421,1	403,0	403,7
Andra långfristiga fordringar	30,1	101,4	106,9
Derivatinstrument	55,4	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	608,3	671,2	833,8
Summa anläggningstillgångar	39 076,4	35 129,7	37 323,2
Kortfristiga fordringar	204,2	185,2	138,3
Kortfristiga placeringar	205,3	246,2	249,9
Likvida medel	212,6	575,6	210,7
Summa omsättningstillgångar	622,1	1 007,0	598,9
SUMMA TILLGÅNGAR	39 698,5	36 136,7	37 922,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	659,6	678,6	678,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 592,0	2 592,0
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	14 880,6	12 653,2	14 186,8
Summa eget kapital	17 591,6	15 923,8	17 457,4
Uppskjuten skatteskuld	3 483,1	2 835,1	3 227,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 803,6	12 509,4	12 059,3
Leasingskuld tomträtt	1 180,0	1 030,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder	48,4	45,3	47,7
Summa långfristiga skulder	17 515,1	16 419,8	16 499,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 692,5	2 793,7	3 221,3
Övriga kortfristiga skulder	321,0	465,2	270,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578,3	534,2	473,1
Summa kortfristiga skulder	4 591,8	3 793,1	3 965,3
Summa skulder	22 106,9	20 212,9	20 464,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	39 698,5	36 136,7	37 922,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	294,1	424,4	1 619,3	2 289,4	4 239,2
Justeringsposter	-36,3	-166,8	-845,1	-1 555,8	-3 266,0
Betald/erhållen skatt	-48,9	-41,2	-222,4	-186,2	-149,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	208,9	216,4	551,8	547,4	823,9
Förändringar i rörelsekapital	-81,4	-288,0	88,7	-245,3	-298,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	127,5	-71,6	640,5	302,1	525,0
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-160,2	-188,8	-1 087,3	-971,9	-1 262,9
Försäljning av fastigheter	-	-2,0	0,6	325,4	325,4
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	89,2	17,8	174,1	17,8	33,3
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-18,0	-9,0	-29,8	-195,5	-281,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89,0	-182,0	-942,4	-824,2	-1 185,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	60,0	1 100,0	3 970,0	3 707,9	3 707,9
Lösen och amortering av lån	-19,1	-836,8	-2 754,4	-3 012,3	-3 034,9
Emission A/D-aktier	-	494,0	-	494,0	494,0
Inlösen preferensaktier	-	-	-664,1	-	-
Utdelning	-18,3	-20,1	-275,1	-243,2	-453,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	22,6	737,1	276,4	946,4	713,1
Periodens kassaflöde	61,1	483,5	-25,5	424,3	52,9
Likvida medel vid periodens ingång	151,5	92,1	210,7	147,1	147,1
Förvärvade likvida medel	-	-	27,4	4,2	10,7
Likvida medel vid periodens slut	212,6	575,6	212,6	575,6	210,7

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Vid periodens början	17 363,0	15 116,2	17 457,4	14 057,4	14 057,4
Emission av A/D-aktier	-	494,0	-	494,0	494,0
Inlösen av preferensaktier	-	-	-664,1	-	-
Utdelning ¹	-	-15,4	-475,7	-461,7	-461,7
Periodens resultat/totalresultat	228,6	329,0	1 274,0	1 834,7	3 367,7
Vid periodens slut	17 591,6	15 923,8	17 591,6	15 923,8	17 457,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 591,6	15 923,8	17 591,6	15 923,8	17 457,4

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 237,8 MSEK av utdelningsbeloppet om 475,7 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2022-09-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2022 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	960,0	1 015,0	960,0	1 015,0	1 050,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	96,2	87,1	96,2	87,1	95,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	114,9	103,0	114,9	103,0	113,5
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	5,2	8,5	9,7	16,3	21,4
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	4,0	5,6	6,4	9,7	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,5	4,3	4,1	4,2	4,2
Soliditet, % ²	44,3	44,1	44,3	44,1	46,0
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	52,9	52,2	52,9	52,2	54,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,0	4,2	3,9	4,1	4,0
Överskottsgrad, % ²	72,2	72,7	70,8	70,7	70,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,9	90,5	92,3	90,4	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	92,9	91,0	92,4	91,1	91,1
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 440,9	1 394,4	1 409,5	1 389,3	1 389,5
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	364,0	334,7	370,7	358,1	365,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	974,6	927,2	930,2	897,8	893,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 28.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2022-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	56	450,0	635,5	1 883,3	168,3	498,7	467,2	17 781,7	3,6	691,2
Region 2	60	455,2	328,5	962,1	96,3	282,0	232,2	8 252,8	4,0	366,8
Region 3	80	430,3	397,0	1 230,2	136,3	422,4	260,7	8 454,7	4,3	447,0
Region 4	26	236,8	134,5	757,2	36,3	204,4	98,2	2 797,3	4,9	157,1
Summa	222	1 572,3	1 495,5	1 268,2	437,2	370,7	1 058,3	37 286,5	3,9	1 662,1

¹ 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/Enköping/Finspång och Flen.

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/Borlänge/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	146,9	139,0	436,0	413,1	548,1
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-18,8	-16,8	-59,8	-54,8	-74,9
Reparation och underhåll	-6,6	-5,6	-18,5	-17,8	-24,1
Fastighetsskatt	-9,8	-7,4	-24,5	-22,4	-29,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,9	-3,7	-11,8	-11,2	-14,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-9,8	-7,7	-31,5	-28,5	-39,7
Driftnetto	98,0	97,8	289,9	278,4	365,1
Central administration	-6,1	-4,7	-29,4	-17,5	-24,4
Andel i intresseföretags resultat	-1,2	1,3	5,3	0,0	0,7
Resultat före finansiella poster	90,7	94,4	265,8	260,9	341,4
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	17,0	-1,2	17,0	278,0	278,0
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	590,6
Övriga finansiella poster	-46,6	-92,0	-223,5	-15,9	56,4
Resultat efter finansiella poster	61,1	1,2	59,3	523,0	1 266,4
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	94,0
Resultat före skatt	61,1	1,2	59,3	523,0	1 360,4
Skatt	-17,4	-0,9	-17,9	-52,0	-83,6
Periodens resultat	43,7	0,3	41,4	471,0	1 276,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	43,7	0,3	41,4	471,0	1 276,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1,0	0,8	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	1,0	0,8	0,9
Andelar i koncernföretag	7 755,9	6 718,5	7 369,4
Fordringar hos koncernföretag	11 892,0	12 888,3	12 891,3
Långfristiga värdepappersinnehav	101,7	166,8	323,2
Andelar i intresseföretag	421,1	403,1	403,8
Andra långfristiga fordringar	30,2	102,9	106,9
Summa finansiella anläggningstillgångar	20 200,9	20 279,6	21 094,6
Summa anläggningstillgångar	20 201,9	20 280,4	21 095,5
Kortfristiga fordringar	11,6	19,1	15,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122,5	96,2	94,8
Kortfristiga placeringar	205,3	246,2	249,9
Likvida medel	210,6	565,7	149,6
Summa omsättningstillgångar	550,0	927,2	509,7
SUMMA TILLGÅNGAR	20 751,9	21 207,6	21 605,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	659,6	678,6	678,6
Övriga reserver	110,6	91,7	91,7
Överkursfond	2 051,4	2 592,0	2 592,0
Balanserad vinst inkl periodens resultat	3 816,9	3 568,8	4 374,6
Summa eget kapital	6 638,5	6 931,1	7 736,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 462,5	10 258,3	9 817,1
Skulder till koncernföretag	752,0	765,7	579,6
Övriga långfristiga skulder	33,2	23,3	46,6
Summa långfristiga skulder	10 247,7	11 047,3	10 443,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 477,8	2 654,3	3 081,9
Övriga kortfristiga skulder	228,0	428,0	193,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	159,9	146,9	149,2
Summa kortfristiga skulder	3 865,7	3 229,2	3 425,0
Summa skulder	14 113,4	14 276,5	13 868,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	20 751,9	21 207,6	21 605,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2022 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 594,8	6 452,2	7 736,9	6 427,8	6 427,8
Emission av A/D-aktier	-	494,0	-	494,0	494,0
Inlösen av preferensaktier	-	-	-664,1	-	-
Utdelning ¹	-	-15,4	-475,7	-461,7	-461,7
Periodens resultat/totalresultat	43,7	0,3	41,4	471,0	1 276,8
Vid periodens slut	6 638,5	6 931,1	6 638,5	6 931,1	7 736,9

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 237,8 MSEK av utdelningsbeloppet om 475,7 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2022-09-30.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter	635,5	603,8	328,5	305,6	397,0	365,8	134,5	112,1	1 495,5	1 387,3			1 495,5	1 387,3
Fastighetskostnader	-168,3	-154,5	-96,3	-89,6	-136,3	-126,3	-36,3	-36,5	-437,2	-406,9			-437,2	-406,9
Driftnetto	467,2	449,3	232,2	215,9	260,7	239,5	98,2	75,6	1 058,3	980,4			1 058,3	980,4
Tomträttsavgälder	-16,5	-15,8	-6,2	-4,6	-3,8	-3,8			-26,5	-24,2			-26,5	-24,2
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	397,6	546,1	165,5	382,9	305,8	301,5	26,7	202,6	895,6	1 433,1			895,6	1 433,1
Realiserade värdeförändringar fastigheter						1,0	0,4	0,4	0,4	1,4			0,4	1,4
Värdeförändringar finansiella instrument									-56,2	129,5			-56,2	129,5
Bruttoresultat	848,3	976,6	391,5	594,3	562,7	538,2	125,3	278,6	1 871,6	2 520,2			1 871,6	2 520,2
Ofördelade poster														
Central administration											-44,3	-31,8	-44,3	-31,8
Andel i intresseföretags resultat									5,4	0,0			5,4	0,0
Finansiella intäkter									38,4	26,8			38,4	26,8
Finansiella kostnader									-251,8	-225,8			-251,8	-225,8
Resultat före skatt													1 619,3	2 289,4
Skatt											-345,3	-455,3	-345,3	-455,3
Periodens totalresultat									1 663,6	2 321,2	-389,6	-487,1	1 274,0	1 834,1
Förvaltningsfastigheter	17 781,7	16 080,2	8 252,8	7 308,5	8 454,7	7 618,7	2 797,3	2 419,8	37 286,5	33 427,2			37 286,5	33 427,2
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 180,0	1 030,0
Finansiella anläggningstillgångar													608,3	671,2
Maskiner och inventarier													1,6	1,3
Omsättningstillgångar													409,5	431,5
Likvida medel													212,6	575,6
Summa tillgångar	17 781,7	16 080,2	8 252,8	7 308,5	8 454,7	7 618,7	2 797,3	2 419,8	37 286,5	33 427,2			39 698,5	36 136,7
Ofördelade poster														
Eget kapital													17 591,6	15 923,8
Långfristiga skulder													14 032,0	13 584,7
Uppskjuten skatteskuld													3 483,1	2 835,1
Kortfristiga skulder													4 591,8	3 793,1
Summa eget kapital och skulder													39 698,5	36 136,7
Periodens förvärv och investeringar	343,5	124,9	386,8	114,3	168,6	233,8	169,2	500,6	1 068,1	973,6			1 068,1	973,6
Periodens försäljningar						-323,9	-0,2		-0,2	-323,9			-0,2	-323,9

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

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

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

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna/Enköping/Finspång och Flen 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/Borlänge/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 Stenhus Fastigheter värderas enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. Fastpartner erhåller marknadsvärdering av samtliga sina räntederivat från respektive långgivare. Värderingsmodellen är oförändrad jämfört med beskrivningen av den i årsredovisningen. För Fastpartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2022-09-30.

Fastpartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 8.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2022-09-30 (2021-09-30)

	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	-61,8	(304,5)	-61,8	(304,5)				
Orealiserad värdeförändring	-204,3	(72,5)	-204,3	(72,5)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	307,0	(413,0)	307,0	(413,0)	-	(-)	-	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2022-09-30 (2021-09-30)

	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	131,1	(55,6)			131,1	(55,6)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	55,4	(-88,2)	-	(-)	55,4	(-88,2)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2022-09-30 (2021-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			101,7	(166,8)			101,7	(166,8)	101,7	(166,8)
Andra långfristiga fordringar					30,1	(101,4)	30,1	(101,4)	30,1	(101,4)
Kundfordringar					20,0	(36,6)	20,0	(36,6)	20,0	(36,6)
Övriga kortfristiga fordringar					26,9	(26,0)	26,9	(26,0)	26,9	(26,0)
Kortfristiga placeringar			205,3	(246,2)			205,3	(246,2)	205,3	(246,2)
Derivatinstrument			55,4 ¹				55,4	-	55,4	-
Likvida medel					212,6	(575,6)	212,6	(575,6)	212,6	(575,6)
Upplupna intäkter					60,7	(43,7)	60,7	(43,7)	60,7	(43,7)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	362,4	(413,0)	350,3	(783,3)	712,7	(1 196,3)	712,7	(1 196,3)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 496,1	(15 303,1)	16 496,1	(15 303,1)	16 496,1	(15 303,3)
Leasingskuld tomträtt					1 180,0	(1 030,0)	1 180,0	(1 030,0)	1 180,0	(1 030,0)
Övriga långfristiga skulder					48,4	(45,3)	48,4	(45,3)	48,4	(45,3)
Leverantörsskulder					80,8	(93,5)	80,8	(93,5)	80,8	(93,5)
Övriga kortfristiga skulder				(88,2) ¹	237,1	(280,7)	237,1	(368,9)	237,1	(368,9)
Upplupna kostnader					262,3	(238,8)	262,3	(238,8)	262,3	(238,8)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(88,2)	18 304,7	(16 991,4)	18 304,7	(17 079,6)	18 304,7	(17 079,6)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2022 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Hytesintäkter	479,4	435,0	1 398,1	1 301,2	1 740,4
Serviceintäkter	34,9	30,0	97,4	86,1	115,9
Summa intäkter	514,3	465,0	1 495,5	1 387,3	1 856,3

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 1/7 – 30/9	2021 1/7 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 30/9	2021 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	256,5	250,3	789,5	725,4	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	1,2	-1,3	-5,4	-	-0,7
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-1,1	-4,6	6,8	-2,0	3,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	12,8	6,3	39,5	20,5	62,3
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	-29,4	3,0	-110,4	17,3	12,5
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	240,0	253,7	720,0	761,2	1 050,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	960,0	1 015,0	960,0	1 015,0	1 050,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	17 591,6	15 923,8	17 591,6	15 923,8	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	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	96,2	87,1	96,2	87,1	95,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	17 591,6	15 923,8	17 591,6	15 923,8	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	3 483,1	2 835,1	3 483,1	2 835,1	3 227,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-55,4	88,2	-55,4	88,2	75,7
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	114,9	103,0	114,9	103,0	113,5
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	228,6	329,0	1 274,0	1 834,1	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	914,4	1 316,0	1 698,7	2 445,5	3 367,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	17 477,3	15 520,0	17 524,5	14 990,6	15 757,4
	Avkastning på eget kapital, %	5,2	8,5	9,7	16,3	21,4
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	294,1	424,4	1 619,3	2 289,4	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	103,9	76,5	251,8	225,8	299,7
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 592,0	2 003,6	2 494,8	3 353,6	4 538,9
	Genomsnittligt balansomslutning, MSEK	39 629,2	35 724,1	38 810,3	34 642,5	35 535,2
	Avkastning på totalt kapital, %	4,0	5,6	6,4	9,7	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	294,1	424,4	1 619,3	2 289,4	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 värdetförändringar, MSEK	-37,6	-174,1	-839,8	-1 564,0	-3 266,8
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	103,9	76,5	251,8	225,8	299,7
	Justerat resultat före skatt, MSEK	360,4	326,8	1 031,3	951,2	1 272,1
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,5	4,3	4,1	4,2	4,2
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	17 591,6	15 923,8	17 591,6	15 923,8	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	39 698,5	36 136,7	39 698,5	36 136,7	37 922,1
	Soliditet, %	44,3	44,1	44,3	44,1	46,0
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	17 591,6	15 923,8	17 591,6	15 923,8	17 457,4
Soliditet justerad 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	3 483,1	2 835,1	3 483,1	2 835,1	3 227,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-55,4	88,2	-55,4	88,2	75,7
	Justerat eget kapital, MSEK	21 019,3	18 847,1	21 019,3	18 847,1	20 760,5
	Balansomslutning, MSEK	39 698,5	36 136,7	39 698,5	36 136,7	37 922,1
	Soliditet justerad enligt NRV, %	52,9	52,2	52,9	52,2	54,7
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 496,1	15 303,1	16 496,1	15 303,1	15 280,6
	Räntebärande tillgångar	-365,9	-437,3	-365,9	-437,3	-442,8
	Likvida medel	-212,6	-575,6	-212,6	-575,6	-210,7
	Börsnoterade aktier	-344,4	-461,4	-344,4	-461,4	-617,6
	Nettoskulder, MSEK	15 573,2	13 828,8	15 573,2	13 828,8	14 009,5
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	371,2	338,2	1 058,3	980,4	1 301,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-6,0	-7,8	-17,0	-21,1	-23,9
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	365,2	330,4	1 041,3	959,3	1 277,1
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	36 134,7	31 765,8	35 464,2	31 055,2	31 982,0
	Driftnetto, %	4,0	4,2	3,9	4,1	4,0
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	514,3	465,0	1 495,5	1 387,3	1 856,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-143,1	-126,8	-437,2	-406,9	-555,3
	Driftnetto, MSEK	371,2	338,2	1 058,3	980,4	1 301,0
	Överskottsgrad, %	72,2	72,7	70,8	70,7	70,1

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2022	9 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023
Delårsrapport per 31 mars 2023	20 april 2023
Årsstämma 2023	20 april 2023
Delårsrapport per 30 juni 2023	4 juli 2023
Delårsrapport per 30 september 2023	19 oktober 2023

Kontaktinformation

Sven-Olof Johansson, VD

08 - 402 34 65 (direkt)
08 - 402 34 60 (växel)

Daniel Gerlach, CFO

08 - 402 34 63 (direkt)
08 - 402 34 60 (växel)

www.fastpartner.se

**Fastpartner AB (publ)**

Sturegatan 38
Box 55625
102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60
Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867
Säte: Stockholm
E-mail: info@fastpartner.se