

Bokslutskommuniké 2022

Q4

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 7,6% och uppgick till 1 997,5 (1 856,3) MSEK.
- Driftnetto ökade med 7,5% och uppgick till 1 398,3 (1 301,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,0 (70,1)%.
- Förvaltningsresultatet minskade med 0,5% och uppgick till 967,8 (972,4) MSEK, per stamaktie av serie A 5,29 (5,32) 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 790 (1 050) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 727,9 (35 323,0) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -864,2 (3 027,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 84,5 (3 367,7) MSEK, per stamaktie av serie A 0,01 (17,92) kr.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 0,50 (2,20) kr per stamaktie av serie A och en utdelning om 2,50 (5,0) kr per stamaktie av serie D.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2022 kvartal 4	2022 kvartal 3	2022 kvartal 2	2022 kvartal 1	2021 kvartal 4
Hyresintäkter mm	502,0	514,3	492,4	488,8	469,0
Fastighetskostnader	-162,0	-143,1	-134,8	-159,3	-148,4
Driftnetto	340,0	371,2	357,6	329,5	320,6
Överskottsgrad %	67,7	72,2	72,6	67,4	68,4
Central administration	-12,6	-11,0	-21,7	-11,6	-10,1
Återläggning donation UNHCR:s verksamhet i Ukraina	-	-	10,0	-	-
Andel i intresseföretags resultat ¹	-2,0	-1,2	6,5	0,1	0,7
Finansiella poster	-147,1	-102,5	-65,7	-71,7	-64,2
Förvaltningsresultat	178,3	256,5	286,7	246,3	247,0
Värdeförändringar fastigheter	-1 759,8	0,0	865,3	30,7	1 594,8
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	-1 581,5	256,5	1 152,0	277,0	1 841,8

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

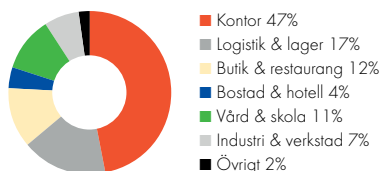
80%

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

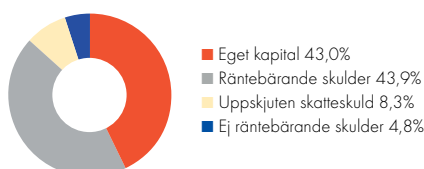
FASTPARTNER MÅL 2025

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				

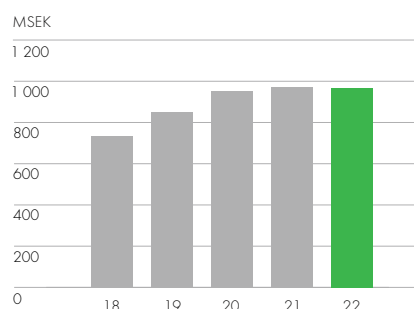
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



KAPITALSTRUKTUR



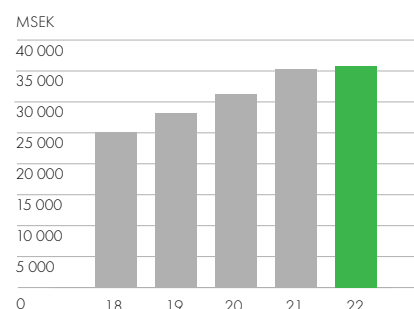
FÖRVALTNINGSRESULTAT



968MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 967,8 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



35 728MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 727,9 MSEK per 2022-12-31.

VD:S KOMMENTAR

Ett omtumlande år

Omvärldsutblick

År 2022 har varit året då väldigt mycket gick väldigt fel, alltifrån anfallskriget i Ukraina där ett europeiskt land tillåts, att på avstånd, fullständigt skjuta sönder ett annat europeiskt land utan att riskera några motåtgärder annat än ekonomiska sanktioner till att vi återfått en inflation i nivå med tidigt 1990-tal. Detta kan till viss mindre del hänföras till Ukraina-situationen men till övervägande del beror på oproportionerliga stimulanser, främst i USA men även inom EU-området. För att förstå omfattningen av stimulanspaketet kan man konstatera att den totala volymen av finans- och penningpolitiska åtgärder i USA, under andra halvan av 2021 och första halvan av 2022, uppgick till ett belopp motsvarande 29% av amerikansk BNP under motsvarande period. Till detta kan vi addera motsvarande åtgärder i Europa, dock i något mindre omfattning. Om vi på toppen av detta lägger en kaotisk europeisk energisituation så har vi skapat en perfekt storm för en inflationsutveckling som få förutsett, allra minst våra centralbankschefer.

Den uppkomna situationen har utlöst enormt kraftfulla räntehöjningar från samtliga större centralbanker. Höjningarna har varit större än vad jag antog i vår Q3-rapport, och framförallt den höjning som ECB genomfört där man inom loppet av sex månader har höjt refinansieringsräntan från 0% till 3%. Även Fed har varit väldigt aggressiva och på kort tid höjt Fed Fund Rate till 4,5–4,75%.

Det nya ränteläget i kombination med omfattande prisökningar på livsnödvändiga varor som mat, energi, drivmedel och boende har skapat en situation där konsumenter har ett väldigt lite utrymme för övrig konsumtion. Min bedömning är att kapitalvaror som säljs med hjälp av konsumtionskrediter (exempelvis bilar, heminredning, elektronik) kommer att möta en mycket svag marknad eftersom kostnaden för denna typ av krediter mer än fyrdubblats. Sammanfattningsvis står vi inför en mycket svag efterfrågan i hela ekonomin vilket kommer att pressa priserna på i stort sett alla varor och tjänster.

Med den höga allmänna prisnivån som vi har vid ingången av 2023 är det troligt att vi kan befinna oss i deflation i slutet av året eller i början av 2024. Frågan man då ställer sig är: vad gör centralbankerna i en sådan situation?



Mot denna bakgrund reviderar jag min uppfattning något om Riksbankens räntebana för innevarande år och fram till och med kvartal ett 2024. Den oväntat snabba räntehöjningen från ECB innebär att Riksbanken som väntat genomförde ytterligare en höjning om 50 punkter av styrräntan till 3% för att matcha ECB. Den konjunkturavmattning som i accelererande fart sprider sig inom hela EU-området, innebär att vi förmodligen redan är nära toppen på räntecykeln, både i Sverige och övriga Europa.

Min uppfattning är att vi kan förvänta oss en första räntesänkning från Riksbanken i slutet av tredje kvartalet 2023 på i storleksordningen 25–50 punkter, och att denna i början av år 2024 följs av ytterligare sänkningar i storleksordningen 75–100 punkter. Mot bakgrund av ovan sagda, vilket i bästa fall skulle innebära en styrränta på runt 1,5% under första kvartalet 2024, är min uppfattning att en styrränta på cirka 1,5% kommer att vara den nya långsiktiga styrräntan framöver. Om mitt räntescenari inträffar innebär detta en högst påtaglig förbättring av Fastpartners förvaltningsresultat eftersom bolaget i stor utsträckning arbetar med relativt kort räntebindning. Den korta räntebindningen har långsiktigt varit mycket förmånlig för bolaget.

Förvaltningen

Den underliggande fastighetsverksamheten går fortsatt starkt och genererar ett ökande kassaflöde som motverkats av kraftigt stigande finansieringskostnader. Detta ser man tydligt i utvecklingen av vakanstalen som under det fjärde kvartalet var 7,2% (9,0%) och för helåret 7,6% (9,4%). Trots den avmattningen i konjunkturen som inleddes under 2022 så har vi haft en god efterfrågan på lokaler och gjort nya uthyrningar hela vägen in på 2023. Det är till stor del en förtjänst av förvaltning som har utvecklat våra fastigheter till attraktiva lokaler men också fastigheternas geografiskt koncentrerade lägen till Sveriges största städer, och i synnerhet Stockholm.

Utöver uthyrning har temat för året i förvaltning varit att spara på energianvändningen. Det är bra både för miljön och plånboken. Arbetet med att sammanställa vår totala förbrukning är inte färdigt ännu, men anekdotiska bevis pekar på en sänkt elanvändning för våra fastigheter i slutet av 2022 i linjen med den vi såg i riket i stort. Till viss del en förtjänst av den milda väderleken ska tillstås, men också på grund av ett idogt gnetande i förvaltningen.

Vi har också prioriterat om bland projekten i syfte att förstärka vårt kassaflöde.

Kapitalintensiva nybyggnadsprojekt har fått stå tillbaka till förmån för hyresgäst-anpassningar i samband med uthyrningar samt ett antal mycket lönsamma energibesparingsprojekt. Självklart är det tråkigt att sänka tempot något i fastighetsbeståndets utveckling, men för de projekt vi har valt att avvakta starten med styr vi själva till stor grad när vi vill genomföra dem. Det innebär inte en förlorad möjlighet att avvakta med starten, snarare tvärtom med nu fallande byggpriser och hyresnivåer som justerats upp på grund av indexhöjningar.

De orealiserade värdeförändringarna på fastigheter i det fjärdekvartalet var -1 759,8 MSEK vilket motsvarar en nedskrivning av fastigheternas värde med 4,7%. Den huvudsakliga orsaken till detta fall i värdena är de ändrade avkastningskraven åsatta av våra externa värderare. På den positiva sidan har vi sjunkande vakanstal och den kraftiga ökningen av hyresintäkter tack vare indexeringen, vilket för vissa fastigheter gav stigande värden

trots högre avkastningskrav. I snitt, ökat avkastningskravet (exit yield) i våra värderingar upp med 35 punkter under det fjärde kvartalet.

Kreditrating

Det är av strategiskt intresse för Fastpartner att bibehålla bolagets kreditrating på Investment Grade-nivå. För att säkerställa detta föreslår styrelsen årsstämman att sänka utdelningen på bolagets A-aktie till 0,50 (2,20) kr per aktie och sänka utdelningen på bolagets D-aktie till 2,50 (5,0) kr per aktie. Jag vill dock understryka att utdelningsförslaget enbart grundar sig på att vi vill stärka vår rating. Tillsammans med några ytterligare åtgärder som vi arbetar med hoppas vi kunna säkerställa detta. Mina ovan gjorda antaganden om hur Riksbanken kommer att förändra styrrentan kommande tolv månader innebär att bolagets kassaflöde kraftigt kommer att förbättras vilket skapar förutsättningar för ett höjt kreditbetyg.

Fjärde kvartalet 2022

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 7,0% till 502 (469,0) MSEK, driftnettot ökade med 6,1% till 340,0 (320,6) MSEK och överskottsgraden uppgick till 67,7 (68,4)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade med 27,8% och uppgick till 178,3 (247,0) MSEK eller 0,97 (1,35) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har minskat främst pga högre marknadsräntor som motverkats av ökade 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 -1 759,8 (1 594,8) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -93,2 (43,8) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -1 527,6 (1 949,8) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD



Resultatet januari – december 2022

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 997,5 (1 856,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 141,2 MSEK, eller 7,6%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 96,3 MSEK eller 5,1%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2022 till 92,4 (90,6)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,5 (91,1)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 599,2 (555,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 43,9 MSEK eller 7,9%. 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 34,6 MSEK, eller 6,6%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 56,9 (41,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 15,0 MSEK eller 35,8%. 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 –864,2 (3 027,9) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,8 (4,4)%. Stigande avkastningskrav, som motverkats av indexerade hyreshöjningar, nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgästanpassningar, är den främsta förklaringen till årets värdeförändringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –389,3 (–49,9) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 45,9 (44,9) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 397,5 (299,7) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Förändringen mot föregående år förklaras främst av stigande marknadsräntor.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 13,5 (1,3) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till –15,8 (236,2) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till –7,2 (–871,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –62,3 (–107,8) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om 55,1 (–763,7) MSEK. Bolags-skatte-satsen för beskattningsår 2022 uppgår till 20,6 (20,6)%.

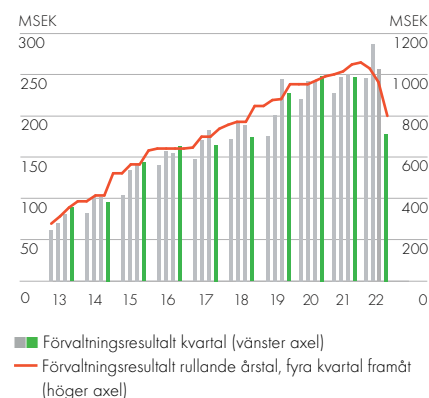
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 799,9 (823,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 751,1 (525,0) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till –56,1 (52,9) 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 4 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 502,0 (469,0) MSEK.
- Driftnettot ökade till 340,0 (320,6) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 67,7 (68,4)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 178,3 (247,0) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till –1 759,8 (1 594,8) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –93,2 (43,8) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till –1 527,6 (1 949,8) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till –1 189,5 (1 533,6) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 998 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 997,5 MSEK för året.

Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 80% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 9%, Göteborg cirka 4%, Norrköping cirka 4% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 47% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cirka en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tullarna och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 17% av logistik/lager, 12% av handel/restaurang, 11% 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 1 566 300 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 443 618 kvadratmeter, Region 2 med 455 401 kvadratmeter, Region 3 med 430 322 kvadratmeter och Region 4 med 236 959 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV

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
Tränsbättet 8	Malmö	3 350	16 juni 2022

1 566 300kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2022-12-31

	Tomtarea	Uthyrningsbar 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	878 225	398 381	181 896	102 263	70 384	38 788	81 115	5 399	1 703,4	27 579,2
Gävle	493 658	232 647	46 353	60 080	14 406	56 445	208	52 042	3 113	222,1	2 665,5
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 738	33 110	40 692	16 981	6 598	3 449	6 897	11	146,8	2 202,7
Göteborg	231 146	110 496	16 591	79 148	11 431	1 848		1 479		84,8	1 090,5
Norrköping	370 214	144 662	20 904	83 074	10 019	19 623	210	10 770	62	110,3	1 250,9
Malmö	89 931	51 760	16 520	25 804	3 174	2 250		3 202	810	50,2	618,6
Övrigt	138 096	40 771	6 920	21 892	5 395	3 855	2 356	339	14	32,4	320,5
Summa	2 549 268	1 566 300	538 778	492 585	163 669	161 003	45 011	155 844	9 409	2 350,0	35 727,9

¹ Hyresvärde per 2023-01-01 12 månader framåt.

KONTRAKTSPORTFÖLJ,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Kontraktswärde, MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, kvm
Region 1	3 430,9	3,8	443,3
Region 2	2 689,8	5,8	451,1
Region 3	2 121,0	4,2	409,1
Region 4	1 012,7	5,1	236,7
Total	9 254,4	4,5	1 540,2

Kontraktsporföljen för bostäder och p-platser uppgår till 111,3 (87,9) MSEK.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Löptid	Kontraktswärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktswärde, %
2023	260,0	716	12,6
2024	333,6	508	16,2
2025	380,3	381	18,4
2026	365,8	301	17,8
2027	134,3	77	6,5
2028>	587,7	144	28,5
Totalt	2 061,7	2 127	100,0

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2022-12-31	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyres- värde/kvm
Kontor	538 778	1 090,2	2 023
Logistik & lager	492 585	395,6	803
Industri & verkstad	161 003	173,0	1 075
Handel & restaurang	163 669	295,3	1 804
Vård & skola	155 844	278,3	1 786
Bostad & hotell	45 011	75,0	1 667
Övrigt	9 409	42,6	4 527
Total	1 566 300	2 350,0	1 500

¹ Hyresvärde per 2023-01-01 12 månader framåt.



Hilton 2

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 2022-12-31 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på nio fastigheter per 2022-12-31. Dessa värderingar avviker med 0,9% av koncernens redovisade fastighetsvärde jämfört med de externa värderingarna som utfördes per 2022-12-31. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på en fastighet. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2022 till 35 727,9 (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 4,8 (4,4)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,2 (3,9)%, för Region 2 är det cirka 5,2 (4,7)%, för Region 3 är det cirka 5,2 (4,8)% och för Region 4 är det cirka 5,6 (5,1)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 634 (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.

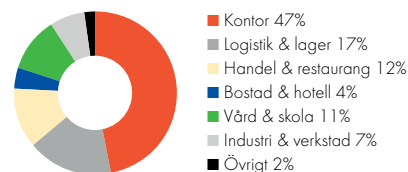
Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -864,2 (1 433,1) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

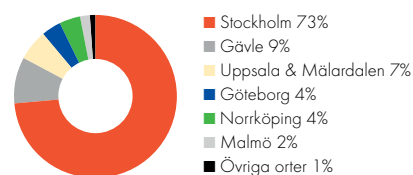
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	35 323,0
+ Förvärv av nya fastigheter	522,6
+ Investeringar	746,7
- Försäljningar	-0,2
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	-864,2
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	35 727,9

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. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt Breeam eller Miljöbyggnad.

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 lokalanpassning åt Ahlsell i fastigheten Robertsfors 3 i Lunda. Nybyggnad av serverhall åt Conapto i fastigheten Stensåtra 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 året har Fastpartner investerat 746,7 (777,0) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2022-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 536,7 (1 148,4) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 465 (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 december 2022 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 444 (443) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 131 (138) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 313 (305) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 31 december 2022 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 634 (802) MSEK, varav 193 (257) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 473 (1 862) kr/kvm, och 441 (544) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 409 (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	92,7
Hyresgäst Anpassningar	507,0
Miljö- och planprojekt	147,0
Total	746,7

”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 31 DECEMBER 2022

Fastighet	Projektyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor, miljöcert	25 800	30	3	Q1 23
Degeln 2	Lokalanpassning, Synlab, Tyrolit, mfl	4 100	15	4	Q1 23
Gropen 9	Lokalanpassning, Science Park, Ligna mfl	3 700	19	3	Q2 23
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang	18 900	310	17	Q2 23
Aga 2	Ombyggnad, utbildning, kontor, vård	5 900	51	3	Q2 23
Rånäs 1	Ombyggnad Fastoffice, Scanacom, miljöcert	2 600	30	13	Q3 23
Sporren 4	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	16	Q4 23
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	120	66	Q4 23
Robertsfors 3	Om- och utbyggnad, Ahlsell	4 500	35	33	Q2 24
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto	4 000	80	76	Q3 24
Bagaren 7	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	5 200	84	63	Q4 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	2023, 2025	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	-	35 000	35 000	-
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	2026	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	2027	40 300	46 700	87 000	540
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2024	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	20 000	7 000	27 000	250
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder, handel	Inför byggstart	2024	2 800	600	3 400	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	2024	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2024	-	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 Väsbj	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor/Tillverkning	Inför byggstart	2024	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	-	18 100	18 100	-
Totalt							109 700	235 400	345 100	1 597

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 årets utgång till 16 402,1 (17 457,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 84,5 MSEK till följd av årets 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 årets utgång till 16 722,7 (15 280,6) MSEK av vilket 7 772,2 (7 104,1) MSEK eller 46,5 (46,5)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 807,8 (14 009,5) MSEK, motsvarande 44,2 (39,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 december 2022. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 8 717,7 (7 335,6) MSEK motsvarande 24,4 (20,8)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2022. Återstående bruttoskuld motsvarande 22,4 (22,5)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 7 550,0 (6 750,0) MSEK samt företagscertifikat om 455,0 (1 195,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 december 2022 3,7 (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
1 750,0	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
7 550,0		

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 16 722,7 (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 31 december 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 december 2022.

LÅNESTRUKTUR PER 2022-12-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
3 821,7	3 821,7 ¹	2023
6 102,0	3 052,0 ²	2024
2 912,2	2 912,2 ³	2025
1 827,2	1 827,2 ⁴	2026
2 100,0	2 100,0 ⁵	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	19 772,7	16 722,7

¹ Varav 1 300,0 avser obligationslån och 455,0 avser företagscertifikat.

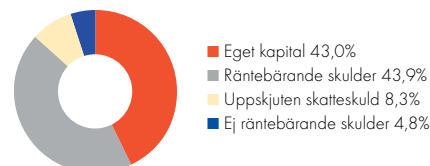
² Varav 1 100,0 avser obligationslån.

³ Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån.

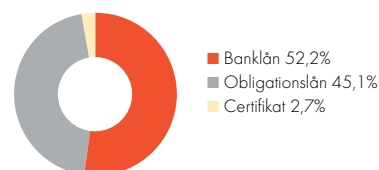
⁴ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁵ Varav 2 100,0 avser gröna obligationslån.

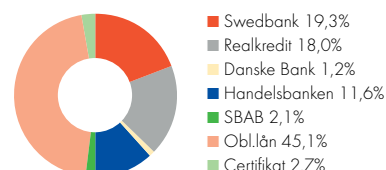
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2022

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

¹ Exklusive lånets marginal

Kreditbetyg från Moody's och Scope Ratings

Fastpartner erhöll en Investment Grade-rating från Moody's i maj 2021. Kreditbetyget uppgick till Baa3 med stabila utsikter. Per den 30 november 2022 har Moody's bekräftat Fastpartners kreditbetyg Baa3 men justerat utsikterna till negativa.

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

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 43,0 (46,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid årets slut till 51,2 (54,7)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 577,0 (615,7) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 3 050 (3 350) MSEK.

Riskbedömning

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 fortsatte under hela verksamhetsåret 2022 och kulminerar förmodligen under första kvartalet 2023. För att motverka inflationsutvecklingen har alla tongivande centralbanker höjt sina referensräntor och detta i en takt som vi inte sett motsvarighet till tidigare. Snabbheten i räntehöjningarna har gjort att vi redan idag är nära slutet på räntehöjningscykeln. Likviditeten på obligationsmarknaden i SEK har varit svag vilket lett till mycket breda räntespreadar. Likviditeten är dock på väg att förbättras med smalare räntespreadar som följd. Finansiering i bank fungerar som tidigare med skillnad att marginalerna är något högre. För Fastpartners del innebär förändringen på kreditmarknaden att vi till viss del ersätter obligationsfinansiering med säkerställd bankfinansiering. Med det sedan länge upparbetade förtroende som Fastpartner har, både på bank- och obligationsmarknaden, gör vi bedömningen att vi har en mycket begränsad refinansieringsrisk.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2022 84 (80) anställda, varav 63 (56) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under året ökat till 10 409,2 MSEK (9 882,5) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

43,0%

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 43,0%.

51,2%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid årets slut till 51,2%.



Händelser efter årets slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 579,9 (548,1) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 506,4 (1 266,4) MSEK. Per den 31 december 2022 uppgick likvida medel till 180,3 (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 december 2022 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 DECEMBER 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 årets utgång.

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

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2022-12-31

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	131 020 000	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	8 811 873	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	27 281 063	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 968 MSEK för år 2022, vilket innebär en ökning med 389 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q4 2022 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 790 MSEK.

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 9 februari 2023

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 9 februari 2023 kl 13:30.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	502,0	469,0	1 997,5	1 856,3
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-87,5	-85,1	-337,0	-313,3
Reparation och underhåll	-21,0	-14,6	-62,1	-58,0
Fastighetsskatt	-30,6	-26,5	-118,7	-109,3
Arrenden	-1,8	-2,2	-8,0	-8,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-21,1	-20,0	-73,4	-66,5
Driftnetto	340,0	320,6	1 398,3	1 301,0
Central administration	-12,6	-10,1	-56,9	-41,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-1 759,8	1 594,8	-864,2	3 027,9
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	0,4	1,4
Andel i intresseföretags resultat	-2,0	0,7	3,4	0,7
Resultat före finansiella poster	-1 434,4	1 906,0	481,0	4 289,1
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	7,5	18,1	45,9	44,9
Finansiella kostnader	-145,7	-73,9	-397,5	-299,7
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-8,9	-8,4	-35,4	-32,6
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	53,9	108,0	-2,3	237,5
Resultat före skatt	-1 527,6	1 949,8	91,7	4 239,2
Skatt	338,1	-416,2	-7,2	-871,5
Periodens resultat	-1 189,5	1 533,6	84,5	3 367,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-1 189,5	1 533,6	84,5	3 367,7
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-1 189,5	1 533,6	84,5	3 367,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	-1 189,5	1 533,6	84,5	3 367,7
Resultat/stamaktie, serie A, kr	-6,60	8,23	0,01	17,92
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	5,0	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	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
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	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	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	35 377,0	35 323,0
Förvaltningsfastigheter under uppförande	350,9	-
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 165,0
Maskiner och inventarier	3,9	1,4
Summa materiella anläggningstillgångar	36 921,8	36 489,4
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	116,0	323,2
Andelar i intresseföretag	419,1	403,7
Andra långfristiga fordringar	35,2	106,9
Derivatinstrument	58,1	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	628,4	833,8
Summa anläggningstillgångar	37 550,2	37 323,2
Kortfristiga fordringar	202,5	138,3
Kortfristiga placeringar	189,3	249,9
Likvida medel	182,0	210,7
Summa omsättningstillgångar	573,8	598,9
SUMMA TILLGÅNGAR	38 124,0	37 922,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	659,6	678,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 592,0
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	13 691,1	14 186,8
Summa eget kapital	16 402,1	17 457,4
Uppskjuten skatteskuld	3 172,3	3 227,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 861,0	12 059,3
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder	49,2	47,7
Summa långfristiga skulder	17 272,5	16 499,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 861,7	3 221,3
Övriga kortfristiga skulder	171,6	270,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416,1	473,1
Summa kortfristiga skulder	4 449,4	3 965,3
Summa skulder	21 721,9	20 464,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 124,0	37 922,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-1 527,6	1 949,8	91,7	4 239,2
Justeringsposter	1 708,1	-1 710,2	863,0	-3 266,0
Betald/erhållen skatt	67,6	36,9	-154,8	-149,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	248,1	276,5	799,9	823,9
Förändringar i rörelsekapital	-137,5	-53,6	-48,8	-298,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110,6	222,9	751,1	525,0
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-201,2	-291,0	-1 288,5	-1 262,9
Försäljning av fastigheter	-	-	0,6	325,4
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	53,0	15,5	227,1	33,3
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-85,5	-29,8	-281,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-148,2	-361,0	-1 090,6	-1 185,2
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	1 740,6	-	5 710,6	3 707,9
Lösen och amortering av lån	-1 514,1	-22,6	-4 268,5	-3 034,9
Emission A/D-aktier	-	-	-	494,0
Inlösen preferensaktier	-	-	-664,1	-
Utdelning	-219,5	-210,7	-494,6	-453,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7,0	-233,3	283,4	713,1
Periodens kassaflöde	-30,6	-371,4	-56,1	52,9
Likvida medel vid periodens ingång	212,6	575,6	210,7	147,1
Förvärvade likvida medel	-	6,5	27,4	10,7
Likvida medel vid periodens slut	182,0	210,7	182,0	210,7

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Vid periodens början	17 591,6	15 923,8	17 457,4	14 057,4
Emission av A/D-aktier	-	-	-	494,0
Inlösen av preferensaktier	-	-	-664,1	-
Utdelning ¹	-	-	-475,7	-461,7
Periodens resultat/totalresultat	-1 189,5	1 533,6	84,5	3 367,7
Vid periodens slut	16 402,1	17 457,4	16 402,1	17 457,4
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 402,1	17 457,4	16 402,1	17 457,4

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 457,4 MSEK av utdelningsbeloppet om 475,7 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2022-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2022 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	790,0	1 050,0	790,0	1 050,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	89,7	95,4	89,7	95,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	106,7	113,5	106,7	113,5
Avkastning på eget kapital, % ^{1, 2}	-28,0	36,8	0,5	21,4
Avkastning på totalt kapital, % ^{1, 2}	-14,2	21,9	1,3	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,2	4,3	3,4	4,2
Soliditet, % ²	43,0	46,0	43,0	46,0
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	51,2	54,7	51,2	54,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1, 2}	3,8	3,8	4,0	4,0
Överskottsgrad, % ²	67,7	68,4	70,0	70,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,8	91,0	92,4	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	92,9	91,3	92,5	91,1
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 421,6	1 395,5	1 417,0	1 389,5
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	413,7	390,7	382,6	365,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	905,6	879,3	926,8	893,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 27.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2022-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	56	443,6	854,0	1 925,1	235,8	531,5	618,2	17 032,9	3,6	927,8
Region 2	60	455,4	442,2	971,0	127,9	280,9	314,3	7 890,4	4,2	491,1
Region 3	80	430,3	521,2	1 211,2	180,4	419,2	340,8	8 107,2	4,3	589,8
Region 4	26	237,0	180,1	760,0	55,1	232,5	125,0	2 697,4	4,8	210,8
Summa	222	1 566,3	1 997,5	1 275,3	599,2	382,6	1 398,3	35 727,9	4,0	2 219,5

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 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	143,9	135,0	579,9	548,1
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-21,9	-20,2	-81,6	-74,9
Reparation och underhåll	-8,3	-6,2	-26,8	-24,1
Fastighetsskatt	-9,5	-7,0	-34,0	-29,4
Tomträttsavgälder/arrenden	-3,9	-3,7	-15,7	-14,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,9	-11,2	-46,4	-39,7
Driftnetto	85,4	-87,7	375,4	365,1
Central administration	-9,1	-6,9	-38,5	-24,4
Andel i intresseföretags resultat	-2,0	0,7	3,3	0,7
Resultat före finansiella poster	74,3	80,5	340,2	341,4
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	-3,5	-	13,5	278,0
Resultat från andelar i dotterbolag	312,2	590,6	312,2	590,6
Övriga finansiella poster	64,1	72,3	-159,5	56,4
Resultat efter finansiella poster	447,1	743,4	506,4	1 266,4
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	78,9	94,0	78,9	94,0
Resultat före skatt	526,0	837,4	585,3	1 360,4
Skatt	8,7	-31,6	-9,2	-83,6
Periodens resultat	534,7	805,8	576,1	1 276,8
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	534,7	805,8	576,1	1 276,8

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	0,9
Andelar i koncernföretag	8 658,0	7 369,4
Fordringar hos koncernföretag	11 753,2	12 891,3
Långfristiga värdepappersinnehav	116,0	323,2
Andelar i intresseföretag	419,1	403,8
Andra långfristiga fordringar	35,2	106,9
Derivatinstrument	57,6	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 039,1	21 094,6
Summa anläggningstillgångar	21 040,0	21 095,5
Kortfristiga fordringar	29,3	15,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144,3	94,8
Kortfristiga placeringar	189,3	249,9
Likvida medel	180,3	149,6
Summa omsättningstillgångar	543,2	509,7
SUMMA TILLGÅNGAR	21 583,2	21 605,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	659,6	678,6
Övriga reserver	110,6	91,7
Överkursfond	2 051,4	2 592,0
Balanserad vinst inkl periodens resultat	4 351,6	4 374,6
Summa eget kapital	7 173,2	7 736,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 516,5	9 817,1
Skulder till koncernföretag	837,8	579,6
Övriga långfristiga skulder	42,3	46,6
Summa långfristiga skulder	10 396,6	10 443,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 655,5	3 081,9
Övriga kortfristiga skulder	134,6	193,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223,3	149,2
Summa kortfristiga skulder	4 013,0	3 425,0
Summa skulder	14 410,0	13 868,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 583,2	21 605,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2022 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 638,5	6 931,1	7 736,9	6 427,8
Emission av A/D-aktier	-	-	-	494,0
Inlösen av preferensaktier	-	-	-664,1	-
Utdelning ¹	-	-	-475,7	-461,7
Periodens resultat/totalresultat	534,7	805,8	576,1	1 276,8
Vid periodens slut	7 173,2	7 736,9	7 173,2	7 736,9

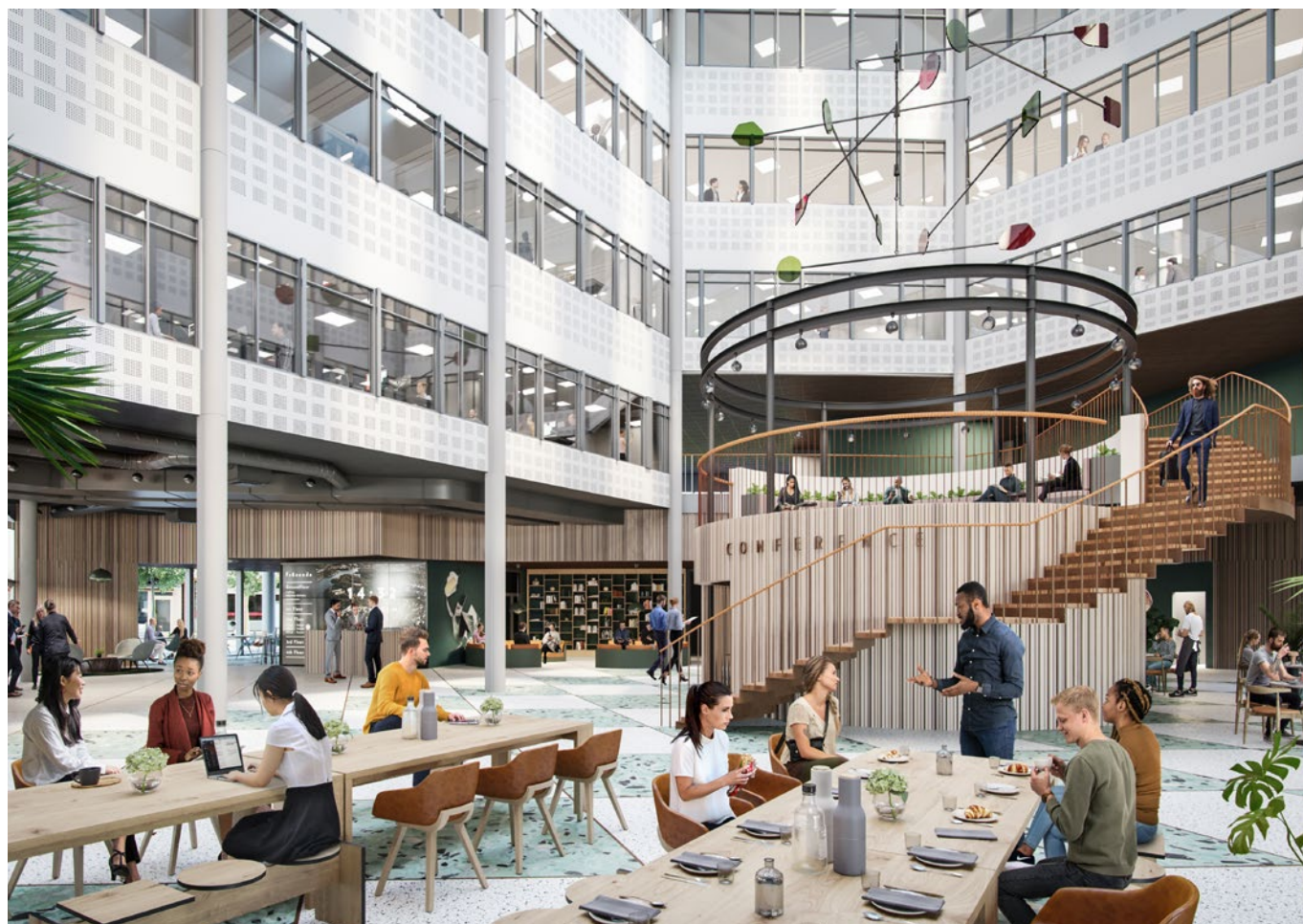
¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 457,4 MSEK av utdelningsbeloppet om 475,7 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2022-12-31.

NOT 1 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.



NOT 2 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerings- och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Hysesintäkter	854,0	803,3	442,2	408,4	521,2	491,4	180,1	153,2	1 997,5	1 856,3			1 997,5	1 856,3
Fastighetskostnader	-235,8	-213,5	-127,9	-121,1	-180,4	-170,3	-55,1	-50,4	-599,2	-555,3			-599,2	-555,3
Driftnetto	618,2	589,8	314,3	287,3	340,8	321,1	125,0	102,8	1 398,3	1 301,0			1 398,3	1 301,0
Tomträttsavgälder	-22,0	-20,8	-8,3	-6,7	-5,1	-5,1			-35,4	-32,6			-35,4	-32,6
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-429,9	1 417,0	-278,9	724,8	-69,1	513,3	-86,3	372,8	-864,2	3 027,9			-864,2	3 027,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter						1,0	0,4	0,4	0,4	1,4			0,4	1,4
Värdeförändringar finansiella instrument									-2,3	237,5			-2,3	237,5
Bruttoresultat	166,3	1 986,0	27,1	1 005,4	266,6	830,3	39,1	476,0	496,8	4 535,2			496,8	4 535,2
Ofördelade poster														
Central administration											-56,9	-41,9	-56,9	-41,9
Andel i intresseföretags resultat									3,4	0,7			3,4	0,7
Finansiella intäkter									45,9	44,9			45,9	44,9
Finansiella kostnader									-397,5	-299,7			-397,5	-299,7
Resultat före skatt													91,7	4 239,2
Skatt											-7,2	-871,5	-7,2	-871,5
Periodens totalresultat									150,6	4 281,1	-64,1	-913,4	84,5	3 367,7
Förvaltningsfastigheter	17 032,9	17 040,6	7 890,4	7 700,4	8 107,2	7 980,1	2 697,4	2 601,9	35 727,9	35 323,0			35 727,9	35 323,0
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 190,0	1 165,0
Finansiella anläggningstillgångar													628,4	833,8
Maskiner och inventarier													3,9	1,4
Omsättningstillgångar													391,8	388,2
Likvida medel													182,0	210,7
Summa tillgångar	17 032,9	17 040,6	7 890,4	7 700,4	8 107,2	7 980,1	2 697,4	2 601,9	35 727,9	35 323,0			38 124,0	37 922,1
Ofördelade poster														
Eget kapital													16 402,1	17 457,4
Långfristiga skulder													14 100,2	13 272,0
Uppskjuten skatteskuld													3 172,3	3 227,4
Kortfristiga skulder													4 449,4	3 965,3
Summa eget kapital och skulder													38 124,0	37 922,1
Periodens förvärv och investeringar	422,3	214,4	468,7	164,2	196,0	383,7	182,3	512,3	1 269,3	1 274,6			1 269,3	1 274,6
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 3 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 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 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 2022-12-31.

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 2022-12-31 (2021-12-31)

	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	-131,7	(367,7)	-131,7	(367,7)				
Realiserad värdeförändring	13,5	(1,3)	13,5	(1,3)				
Orealiserad värdeförändring	-149,6	(168,1)	-136,1	(168,1)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	305,3	(573,1)	305,3	(573,0)	-	(-)	-	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2022-12-31 (2021-12-31)

	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	133,8	(68,1)			133,8	(68,1)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	58,1	(-75,7)	-	(-)	58,1	(-75,7)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2022-12-31 (2021-12-31)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			116,0	(323,2)			116,0	(323,2)	116,0	(323,2)
Andra långfristiga fordringar					35,2	(106,9)	35,2	(106,9)	35,2	(106,9)
Kundfordringar					23,6	(17,4)	23,6	(17,4)	23,6	(17,4)
Övriga kortfristiga fordringar					37,2	(25,9)	37,2	(25,9)	37,2	(25,9)
Kortfristiga placeringar			189,3	(249,9)			189,3	(249,9)	189,3	(249,9)
Derivatinstrument			58,1 ¹				58,1	(-)	58,1	(-)
Likvida medel					182,0	(210,7)	182,0	(210,7)	182,0	(210,7)
Upplupna intäkter					66,6	(49,6)	66,6	(49,6)	66,6	(49,6)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	363,4	(573,1)	344,6	(410,5)	708,0	(983,6)	708,0	(983,6)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 722,7	(15 280,6)	16 722,7	(15 280,6)	16 722,7	(15 280,6)
Leasingskuld tomträtt					1 190,0	(1 165,0)	1 190,0	(1 165,0)	1 190,0	(1 165,0)
Övriga långfristiga skulder					49,2	(47,7)	49,2	(47,7)	49,2	(47,7)
Leverantörsskulder					117,6	(119,4)	117,6	(119,4)	117,6	(119,4)
Övriga kortfristiga skulder				(75,7) ¹	51,1	(72,9)	51,1	(148,6)	51,1	(148,6)
Upplupna kostnader					150,4	(258,8)	150,4	(258,8)	150,4	(258,8)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(75,7)	18 281,0	(16 944,4)	18 281,0	(17 020,1)	18 281,0	(17 020,1)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2022 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	470,7	439,2	1 868,8	1 740,4
Serviceintäkter	31,3	29,98	128,7	115,9
Summa intäkter	502,0	469,0	1 997,5	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 1/10 – 31/12	2021 1/10 – 31/12	2022 1/1 – 31/12	2021 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	178,3	247,0	967,8	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	2,0	-0,7	-3,4	-0,7
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	2,1	2,0	3,2	3,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	34,1	11,4	147,4	62,3
	Justering för stigande marknadsränta och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	-19,0	2,8	-325,0	12,5
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	197,5	262,5	790,0	1 050,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	790,0	1 050,0	790,0	1 050,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	16 402,1	17 457,4	16 402,1	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
	Eget kapital/stamaktie, SEK	89,7	95,4	89,7	95,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	16 402,1	17 457,4	16 402,1	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	3 172,3	3 227,4	3 172,3	3 227,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-58,1	75,7	-58,1	75,7
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	106,7	113,5	106,7	113,5
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	-1 189,5	1 533,6	84,5	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	-4 758,0	6 134,4	84,5	3 367,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	16 996,9	16 690,6	16 929,8	15 757,4
	Avkastning på eget kapital, %	-28,0	36,8	0,5	21,4
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1 527,6	1 949,8	91,7	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	145,7	73,9	397,5	299,7
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	-5 527,6	8 094,8	489,2	4 538,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 911,3	37 029,4	38 023,1	35 535,2
	Avkastning på totalt kapital, %	-14,2	21,9	1,3	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	-1 527,6	1 949,8	91,7	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	1 705,9	-1 702,8	866,1	-3 266,8
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	145,7	73,9	397,5	299,7
	Justerat resultat före skatt, MSEK	324,0	320,9	1 355,3	1 272,1
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,2	4,3	3,4	4,2
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	16 402,1	17 457,4	16 402,1	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	38 124,0	37 922,1	38 124,0	37 922,1
	Soliditet, %	43,0	46,0	43,0	46,0
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	16 402,1	17 457,4	16 402,1	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	3 172,3	3 227,4	3 172,3	3 227,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-58,1	75,7	-58,1	75,7
	Justerat eget kapital, MSEK	19 516,3	20 760,5	19 516,3	20 760,5
	Balansomslutning, MSEK	38 124,0	37 922,1	38 124,0	37 922,1
	Soliditet justerad enligt NRV, %	51,2	54,7	51,2	54,7
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 722,7	15 280,6	16 722,7	15 280,6
	Räntebärande tillgångar	-393,3	-442,8	-393,3	-442,8
	Likvida medel	-182,0	-210,7	-182,0	-210,7
	Börsnoterade aktier	-339,6	-617,6	-339,6	-617,6
	Nettoskulder, MSEK	15 807,8	14 009,5	15 807,8	14 009,5
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	340,0	320,6	1 398,3	1 301,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-5,6	-6,7	-13,3	-23,9
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	334,4	313,9	1 385,0	1 277,1
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	35 483,3	32 860,0	34 740,7	31 982,0
	Driftnetto, %	3,8	3,8	4,0	4,0
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	502,0	469,0	1 997,5	1 856,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-162,0	-148,4	-599,2	-555,3
	Driftnetto, MSEK	340,0	320,6	1 398,3	1 301,0
	Överskottsgrad, %	67,7	68,4	70,0	70,1

KALENDARIUM

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