

Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2023

Q1

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 13,8% och uppgick till 556,2 (488,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 13,9% och uppgick till 375,3 (329,5) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 67,5 (67,4)%.
- Förvaltningsresultatet minskade med 24,6% och uppgick till 185,7 (246,3) MSEK, per stamaktie av serie A 1,02 (1,35) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 740 (1 060) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 848,1 (35 727,9) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -0,2 (30,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 121,3 (164,5) MSEK, per stamaktie av serie A 0,56 (0,75) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 100 MSEK.

ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2023 1/1 - 31/3	2022 1/1 - 31/3	2022 1/1 - 31/12
Hyresintäkter mm	556,2	488,8	1 997,5
Fastighetskostnader	-180,9	-159,3	-599,2
Driftnetto	375,3	329,5	1 398,3
Överskottsgrad %	67,5	67,4	70,0
Central administration	-10,4	-11,6	-56,9
Återläggning donation UNHCR:s verksamhet i Ukraina	-	-	10,0
Andel i intresseföretags resultat ¹	-	0,1	3,4
Finansiella poster	-179,2	-71,7	-387,0
Förvaltningsresultat	185,7	246,3	967,8
Värdeförändringar fastigheter	-0,2	30,7	-863,8
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	185,5	277,0	104,0

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.

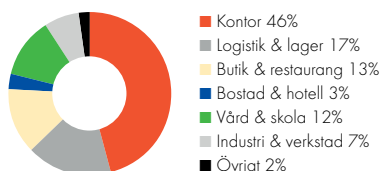
80%

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

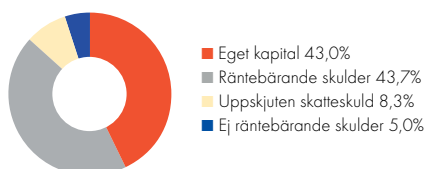
FASTPARTNER MÅL 2025

FINANSIELLA		OPERATIONELLA	MILJÖ	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 100 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%			Mål 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1 och Scope 2	
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x			Mål 2045: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1, Scope 2 och Scope 3	

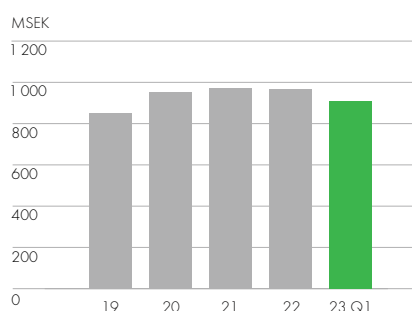
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



KAPITALSTRUKTUR



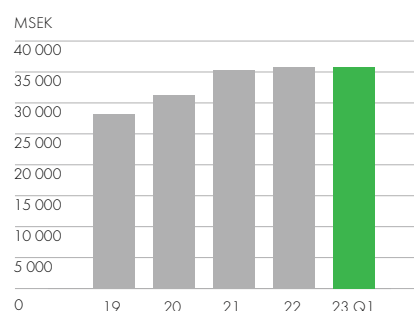
FÖRVALTNINGSRESULTAT



907 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 907,2 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



35 848 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 35 848,1 MSEK per 2023-03-31.

VD:S KOMMENTAR

Stärkt finansiell stabilitet

Jag kommer att vara relativt kortfattad i VD-kommentaren till denna delårsrapport då den publiceras i nära anslutning till bolagets årsredovisning för 2022. Där är VD-ordet mer omfattande och jag rekommenderar den intresserade att läsa det för att få en bredare syn på hur jag bedömer nuvarande ekonomiska situation.

Inflationen är fortsatt den enskilt viktigaste faktorn för vår resultatutveckling då Riksbankens agerande med styrräntan, och därmed förändringen av den generella räntenivån, är kopplad till just inflationsdata. Jag har ytterligare stärkts i min tro att vi kommer att gå mot en snabbt sjunkande inflation i slutet av året och att den prisutveckling vi hittills sett under mars månad inte bygger på underliggande kostnadsökningar mer än i viss begränsad omfattning. Den utgörs snarare av vidgade marginaler, framför allt i branscher av oligopolkaraktär. Aktuella exempel är livsmedelsbranschen och vissa industrisegment med ett fåtal tillverkare. Tittar vi i stället på personbilssidan, med mängder av tillverkare, ser vi en ständig prispress inte minst på elbilar.

Som en funktion av dramatiskt sjunkande efterfrågan i ekonomin som helhet kommer konkurrensen öka på alla områden och skapa en situation där marginalförbättringar och prisökningar kommer vara svåra att genomföra.

Reviderat finansiellt mål

Som en följd av förändrade finansieringsförutsättningar har vi reviderat vårt finansiella mål gällande rullande årligt förvaltningsresultat vid utgången av 2025 från 1 500 MSEK till 1 100 MSEK.

Stärkt finansiell stabilitet

Bolaget har under kvartalet lagt stort fokus på att stärka vår finansiella stabilitet. Detta har främst skett genom att vi efter rapportperiodens slut den 31 mars har förlängt löptider på våra befintliga banklån och RCF-avtal samt att vi i samband med dessa förlängningar har utökat lånevolymer i bank för att använda till att lösa bolagets obligationsförfall under 2023 och 2024. Innebörden av dessa åtgärder är att



vi har likviditet för att hantera samtliga skuldförfall för en period överskridande 24 månader. Detta överstiger med marginal de krav som ratinginstitutet Moody's ställer som likviditetskrav för en Investment Grade-rating.

Det känns betryggande att kunna börja det nya året med en god likviditet vilket skapar förutsättningar för att arbeta vidare med våra hyresgäster och tillsammans skapa bästa möjliga förutsättningar för att möta de utmaningar som vi alla står inför under detta år.

Första kvartalet 2023

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 13,8% till 556,2 (488,8) MSEK, driftnettot ökade med 13,9% till 375,3 (329,5) MSEK och överskottsgraden steg till 67,5 (67,4)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade med 24,6% och uppgick till 185,7

(246,3) MSEK eller 1,02 (1,35) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har minskat främst pga högre marknadsräntor som motverkats av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt, indexerade hyreshöjningar, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2022 och 2023.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till -0,2 (30,3) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -211,8 (-132,1) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 152,9 (216,6) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – mars 2023

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 556,2 (488,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 67,4 MSEK, eller 13,8%. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2022 och 2023.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 60,0 MSEK eller 12,1%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2023 till 93,1 (91,9)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,3 (92,1)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 180,9 (159,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 21,6 MSEK eller 13,6%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för el men även av ökade kostnader för fjärrvärme, fastighetsskatt samt av ett större fastighetsbestånd.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 20,6 MSEK, eller 13,8%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 10,4 (11,6) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 1,2 MSEK eller 10,3%. Minskningen förklaras främst av att föregående period innehöll engångskostnader om 0,6 MSEK gällande inlösen av bolagets preferensaktie.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -0,2 (30,3) MSEK.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,8 (4,8)%. Stigande avkastningskrav, som motverkats av nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgästanpassningar, är den främsta förklaringen till periodens värdeförändringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -211,8 (-132,1) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 8,1 (7,3) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 178,3 (70,2) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Förändringen mot föregående period förklaras främst av stigande marknadsräntor.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 3,8 (-) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till -36,4 (-60,4) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -31,6 (-52,1) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -9,2 (-25,8) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -22,4 (-26,3) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2023 uppgår till 20,6 (20,6)%.

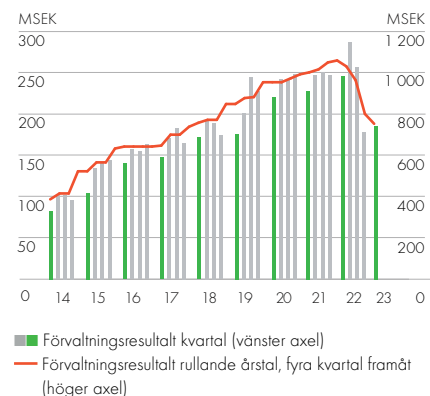
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 122,2 (125,5) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 223,3 (309,3) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -8,5 (63,0) MSEK och förklaras huvudsakligen av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt, indexerade hyreshöjningar samt färdigställda hyresgästanpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån.

KVARTAL 1 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 556,2 (488,8) MSEK.
- Driftnettot ökade till 375,3 (329,5) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 67,5 (67,4)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 185,7 (246,3) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -0,2 (30,3) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -211,8 (-132,1) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 152,9 (216,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 121,3 (164,5) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



556 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 556,2 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, 13% av handel/restaurang, 12% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 3% av bostäder/hotell samt 2% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 563 493 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 443 305 kvadratmeter, Region 2 med 452 364 kvadratmeter, Region 3 med 430 865 kvadratmeter och Region 4 med 236 959 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2023.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Gredelby 28:5	Knivsta	530	16 jan 2023

1 563 493 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2023-03-31

	Tomtare	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	1 033 479	875 808	397 213	177 276	104 123	70 384	38 788	82 642	5 382	1 689,2	27 666,9
Gävle	493 658	232 647	46 538	60 278	14 406	56 062	208	52 042	3 113	221,6	2 668,3
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 738	32 680	40 692	16 981	7 028	3 449	6 897	11	161,6	2 209,3
Göteborg	231 146	110 576	16 591	79 228	11 431	1 848		1 479		86,0	1 090,7
Norrköping	370 214	144 563	20 898	82 981	10 019	19 623	210	10 770	62	110,9	1 256,0
Malmö	89 931	51 760	16 520	25 804	3 174	2 250		3 202	810	49,6	620,0
Övrigt	138 096	40 400	6 842	21 599	5 395	3 855	2 356	339	14	31,9	336,9
Summa	2 549 659	1 563 493	537 282	487 857	165 529	161 050	45 011	157 371	9 392	2 350,8	35 848,1

¹ Hyresvärde per 2023-04-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2023-03-31	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyres- värde/kvm
Kontor	537 282	1 086,4	2 022
Logistik & lager	487 857	392,0	803
Industri & verkstad	161 050	159,6	991
Handel & restaurang	165 529	312,8	1 889
Vård & skola	157 371	281,7	1 790
Bostad & hotell	45 011	75,0	1 667
Övrigt	9 392	43,3	4 613
Total	1 563 493	2 350,8	1 504

¹ Hyresvärde per 2023-04-01 12 månader framåt.



Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Per 2023-03-31 har hela fastighetsbeståndet internvärderats med utgångspunkt från senaste extern värdering per 2022-12-31 som Fastpartner erhöll från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec och där nya händelser i form av nytecknade kontrakt, inkomna uppsägningar samt investeringar under första kvartalet 2023 beaktats. Undantaget är den nyförvärvade fastigheten Gredelby 28:5 som är värderad till förvärvspris. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2023 till 35 848,1 (35 727,9) 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 driftnetton samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 4,8 (4,8)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,2 (4,2)%, för Region 2 är det cirka 5,2 (5,2)%, för Region 3 är det cirka 5,2 (5,2)% och för Region 4 är det cirka 5,6 (5,6)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 634 (634) MSEK som avser byggrätter vilka värderats genom tillämpning av ortspris- och/eller kassaflödesmetoden vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

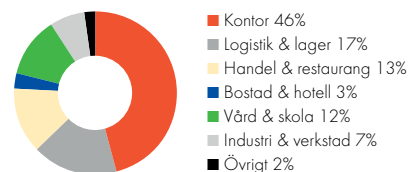
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -0,2 (30,3) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

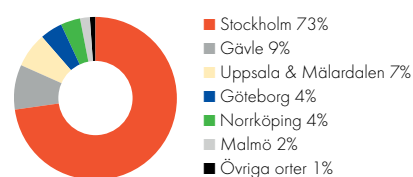
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	35 727,9
+ Förvärv av nya fastigheter	3,9
+ Investeringar	116,5
- Försäljningar	-
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	-0,2
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	35 848,1

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Herjärva 3

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, nya restauranger, en ny attraktiv fasad samt ett flertal nya hyresgäster.

Fastpartner har under 2023 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 116,5 (746,7) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2023-03-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 550,8 (536,7) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 435 (465) MSEK.

Byggrätter

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

Per 31 mars 2023 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 444 (444) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 131 (131) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 313 (313) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 31 mars 2023 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 634 (634) MSEK, varav 193 (193) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 473 (1 473) kr/kvm, och 441 (441) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 409 (1 409) kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	34,6
Hyresgäst Anpassningar	60,9
Miljö- och planprojekt	21,0
Total	116,5

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



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 MARS 2023

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Rånäs 1	Ombyggnad Fastoffice, Scancom, miljöcert	2 000	29	4	Q3 23
Gropen 9	Lokalanpassning, Science Park, Ligna mfl	3 700	26	2	Q3 23
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang	18 900	220	18	Q4 23
Degeln 2	Lokalanpassning, Synlab, Tyralit, mfl	4 100	15	4	Q4 23
Aga 2	Ombyggnad, utbildning, kontor, vård	7 100	63	14	Q1 24
Sporren 4	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	15	Q2 24
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	114	55	Q2 24
Robertsfors 3	Om- och utbyggnad, Ahlsell	4 500	35	33	Q2 24
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto	4 000	80	73	Q3 24
Bogaren 7	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	6 400	90	58	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	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	2025	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	2024	-	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 Väsbys	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor/Tillverkning	Inför byggstart	2024	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2025	-	18 100	18 100	-
Totalt							100 500	227 600	328 100	1 482

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 16 523,4 (16 402,1) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 121,3 MSEK till följd av periodens resultat.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 16 800,3 (16 722,7) MSEK av vilket 7 761,8 (7 772,2) MSEK eller 46,2 (46,5)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 733,5 (15 807,8) MSEK, motsvarande 43,9 (44,2)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 mars 2023. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 8 695,3 (8 717,7) MSEK motsvarande 24,3 (24,4)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 mars 2023. Återstående bruttoskuld motsvarande 22,6 (22,4)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 7 550,0 (7 550,0) MSEK samt företagscertifikat om 555,0 (455,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 mars 2023 4,4 (3,7)%.

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 16 800,3 (16 722,7) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 608,1 (3 692,5) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2023. Fastpartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Fastpartner fortsätter bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2023.

LÅNESTRUKTUR PER 2023-03-31 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
3 547,8	3 547,8 ¹	2023
6 099,0	3 049,0 ²	2024
3 103,7	3 103,7 ³	2025
1 990,2	1 990,2 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	19 850,3	16 800,3

¹ Varav 1 300,0 avser obligationslån och 555,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 100,0 avser obligationslån.

³ Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån.

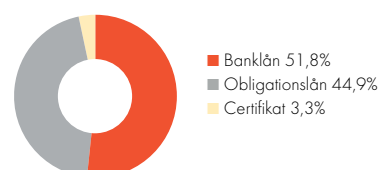
⁴ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁵ Varav 2 100,0 avser gröna obligationslån.

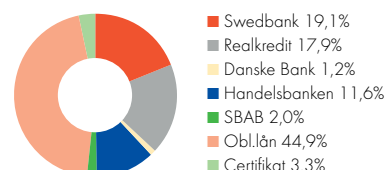
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 MARS 2023

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swaps löptid
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
600	1,83	feb-26
1 975		

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 periodens slut till 43,0 (43,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 51,2 (51,2)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 572,3 (577,0) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 3 050 (3 050) 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 perioden har samtliga transaktioner med bolag inom Fastpartnerkoncernen, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, Fastpartners intresseföretag och med moderbolaget Compactor Fastigheter AB genomförts till marknadsmässiga villkor. Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden.

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 mars 2023 84 (84) anställda, varav 61 (63) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventualefterpliktelser

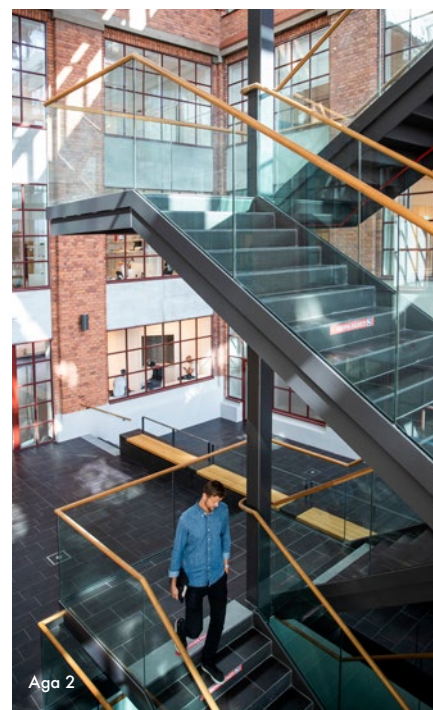
Ställda säkerheter har under perioden ökat till 10 574,2 MSEK (10 409,2) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

43,0%

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

51,2%

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

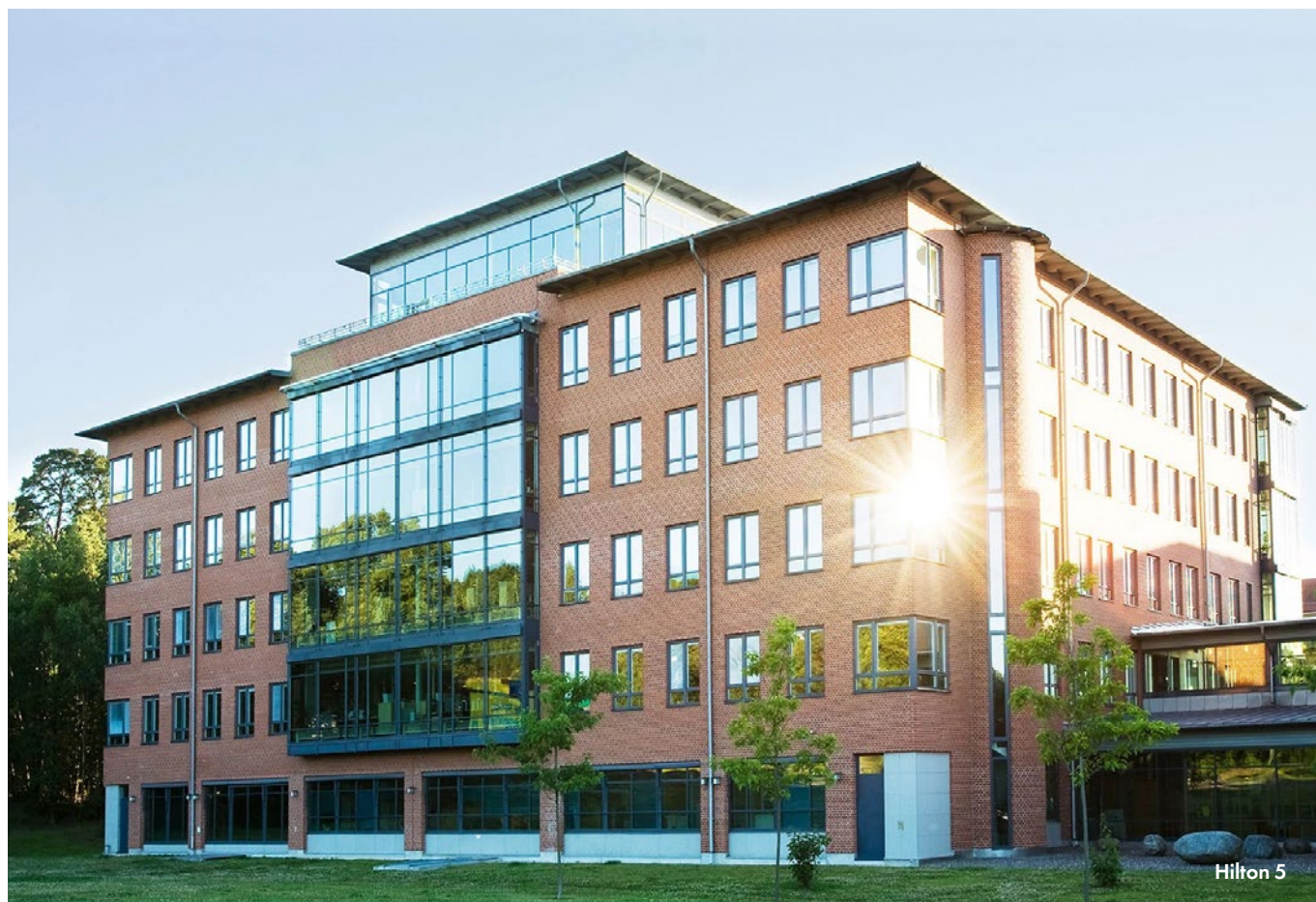


Händelser efter periodens slut

Fastpartner har refinansierat banklån om 1 575,4 MSEK vilka var klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut och liknande skulder per 2023-03-31. De nya banklånen har förfallodatum i oktober 2025 och april 2027.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 159,0 (145,1) MSEK och resultatet efter finansiella poster till -25,8 (-19,9) MSEK. Per den 31 mars 2023 uppgick likvida medel till 172,6 (180,3) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



Hiltion 5

Aktien

Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2023 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 MARS 2023 (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.

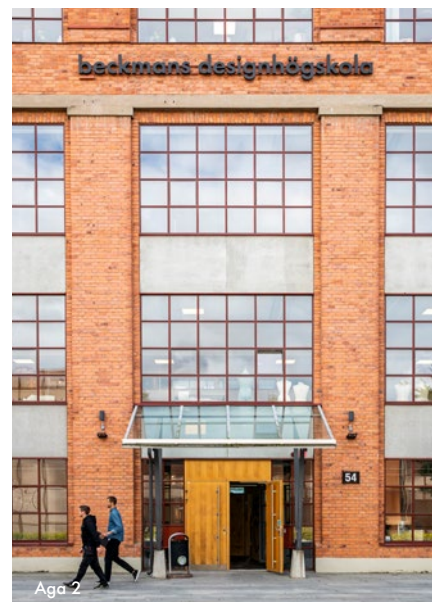
Antal utestående aktier

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 2023-03-31

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	131 020 000	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	8 606 091	4,7
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	27 486 845	15,1
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 ofta uppfyllts. Per Q1 2023 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 740 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 20 april 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 20 april 2023 kl 15:15.

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	2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	556,2	488,8	1 997,5
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-115,1	-99,5	-337,0
Reparation och underhåll	-15,3	-11,8	-62,1
Fastighetsskatt	-29,4	-27,7	-118,7
Arrenden	-2,0	-2,0	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-19,1	-18,3	-73,4
Driftnetto	375,3	329,5	1 398,3
Central administration	-10,4	-11,6	-56,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-0,2	30,3	-864,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	0,4	0,4
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,1	3,4
Resultat före finansiella poster	364,7	348,7	481,0
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8,1	7,3	45,9
Finansiella kostnader	-178,3	-70,2	-397,5
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-9,0	-8,8	-35,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-32,6	-60,4	-2,3
Resultat före skatt	152,9	216,6	91,7
Skatt	-31,6	-52,1	-7,2
Periodens resultat	121,3	164,5	84,5
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	121,3	164,5	84,5
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	121,3	164,5	84,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
	121,3	164,5	84,5
Resultat/stamaktie, serie A, kr	0,56	0,75	0,01
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	35 479,4	35 729,5	35 377,0
Förvaltningsfastigheter under uppförande	368,7	-	350,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 165,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	5,4	1,4	3,9
Summa materiella anläggningstillgångar	37 043,5	36 895,9	36 921,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	123,7	271,8	139,2
Andelar i intresseföretag	599,5	391,1	395,9
Andra långfristiga fordringar	0,6	53,4	35,2
Derivatinstrument	47,2	-	58,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	771,0	716,3	628,4
Summa anläggningstillgångar	37 814,5	37 612,2	37 550,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	277,3	228,5	202,5
Kortfristiga placeringar	170,2	199,9	189,3
Likvida medel	177,3	276,6	182,0
Summa omsättningstillgångar	624,8	705,0	573,8
SUMMA TILLGÅNGAR	38 439,3	38 317,2	38 124,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	659,6	659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	13 812,4	14 246,8	13 691,1
Summa eget kapital	16 523,4	16 957,8	16 402,1
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	3 194,7	3 253,7	3 172,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	13 192,2	13 520,8	12 861,0
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 165,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	47,1	48,4	49,2
Summa långfristiga skulder	17 624,0	17 987,9	17 272,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 608,1	2 548,2	3 861,7
Övriga kortfristiga skulder	197,6	196,8	171,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	486,2	626,5	416,1
Summa kortfristiga skulder	4 291,9	3 371,5	4 449,4
Summa skulder	21 915,9	21 359,4	21 721,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	38 439,3	38 317,2	38 124,0

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	152,9	216,6	91,7
Justeringsposter	32,8	29,6	863,0
Betald/erhållen skatt	-63,5	-120,7	-154,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	122,2	125,5	799,9
Förändringar i rörelsekapital	101,1	183,8	-48,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223,3	309,3	751,1
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-124,2	-376,9	-1 288,5
Försäljning av fastigheter	-	0,6	0,6
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,1	53,5	227,1
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-167,0	-10,5	-29,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291,1	-333,3	-1 090,6
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	467,7	3 111,2	5 710,6
Lösen och amortering av lån	-390,1	-2 322,8	-4 268,5
Inlösen preferensaktier	-	-664,1	-664,1
Utdelning	-18,3	-37,3	-494,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59,3	87,0	283,4
Periodens kassaflöde	-8,5	63,0	-56,1
Likvida medel vid periodens ingång	182,0	210,7	210,7
Förvärvade likvida medel	3,8	2,9	27,4
Likvida medel vid periodens slut	177,3	276,6	182,0

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Vid periodens början	16 402,1	17 457,4	17 457,4
Inlösen av preferensaktier	-	-664,1	-664,1
Utdelning ¹	-	-	-475,7
Periodens resultat/totalresultat	121,3	164,5	84,5
Vid periodens slut	16 523,4	16 957,8	16 402,1
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	16 523,4	16 957,8	16 402,1

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. Hela utdelningsbeloppet om 475,7 MSEK är utbetalt per 2023-03-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	740,0	1 060,0	790,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	90,3	92,7	89,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	107,6	110,6	106,7
Avkastning på eget kapital, % ^{1, 2}	2,9	3,8	0,5
Avkastning på totalt kapital, % ^{1, 2}	3,5	3,0	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,0	4,5	3,4
Soliditet, % ²	43,0	44,3	43,0
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	51,2	52,8	51,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1, 2}	4,3	3,8	4,0
Överskottsgrad, % ²	67,5	67,4	70,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	91,9	92,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	93,3	92,1	92,5
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 535,0	1 433,3	1 417,0
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	462,8	417,6	382,6
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	966,3	899,6	926,8

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 2023-03-31

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	443,3	238,6	2 152,9	69,5	627,1	169,1	17 093,0	4,0	257,1
Region 2	60	452,3	127,0	1 123,2	39,5	349,4	87,5	7 926,4	4,7	136,7
Region 3	81	430,9	140,8	1 307,1	54,7	507,8	86,1	8 128,5	4,3	150,1
Region 4	26	237,0	49,8	840,7	17,2	290,3	32,6	2 700,2	4,9	56,1
Summa	223	1 563,5	556,2	1 423,0	180,9	462,8	375,3	35 848,1	4,3	600,0

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2023.

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	2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	159,0	145,1	579,9
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-27,8	-24,1	-81,6
Reparation och underhåll	-6,2	-5,9	-26,8
Fastighetskostnader	-7,7	-7,3	-34,0
Tomträttsavgifter/arrenden	-4,0	-3,9	-15,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-11,4	-11,7	-46,4
Driftnetto	101,9	92,2	375,4
Central administration	-6,7	-7,2	-38,5
Andel i intresseföretags resultat	-	-	3,3
Resultat före finansiella poster	95,2	85,0	340,2
Finansiella poster			
Försäljning av aktier och andelar	3,8	-	13,5
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	312,2
Övriga finansiella poster	-124,8	-104,9	-159,5
Resultat efter finansiella poster	-25,8	-19,9	506,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	78,9
Resultat före skatt	-25,8	-19,9	585,3
Skatt	5,3	4,0	-9,2
Periodens resultat	-20,5	-15,9	576,1
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	-20,5	-15,9	576,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,9	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	0,9	0,9
Andelar i koncernföretag	8 665,8	7 501,1	8 658,0
Fordringar hos koncernföretag	11 720,2	13 120,0	11 753,2
Långfristiga värdepappersinnehav	123,7	271,8	139,2
Andelar i intresseföretag	599,5	391,1	395,9
Andra långfristiga fordringar	0,6	53,4	35,2
Derivatinstrument	47,2	-	57,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 157,0	21 337,4	21 039,1
Summa anläggningstillgångar	21 157,9	21 338,3	21 040,0
Kortfristiga fordringar	16,2	14,0	29,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139,7	97,3	144,3
Kortfristiga placeringar	170,2	199,9	189,3
Likvida medel	172,6	125,5	180,3
Summa omsättningstillgångar	498,7	436,7	543,2
SUMMA TILLGÅNGAR	21 656,6	21 775,0	21 583,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	659,6	659,6	659,6
Övriga reserver	110,6	110,6	110,6
Överkursfond	2 051,4	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inkl periodens resultat	4 331,1	4 235,3	4 351,6
Summa eget kapital	7 152,7	7 056,9	7 173,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 667,1	11 459,7	9 516,5
Skulder till koncernföretag	909,4	645,3	837,8
Övriga långfristiga skulder	31,7	31,9	42,3
Summa långfristiga skulder	10 608,2	12 136,9	10 396,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 587,6	2 320,8	3 655,5
Övriga kortfristiga skulder	117,2	81,5	134,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	190,9	178,9	223,3
Summa kortfristiga skulder	3 895,7	2 581,2	4 013,0
Summa skulder	14 503,9	14 718,1	14 410,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 656,6	21 775,0	21 583,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 173,2	7 736,9	7 736,9
Inlösen av preferensaktier	-	-664,1	-664,1
Utdelning ¹	-	-	-475,7
Periodens resultat/totalresultat	-20,5	-15,9	576,1
Vid periodens slut	7 152,7	7 056,9	7 173,2

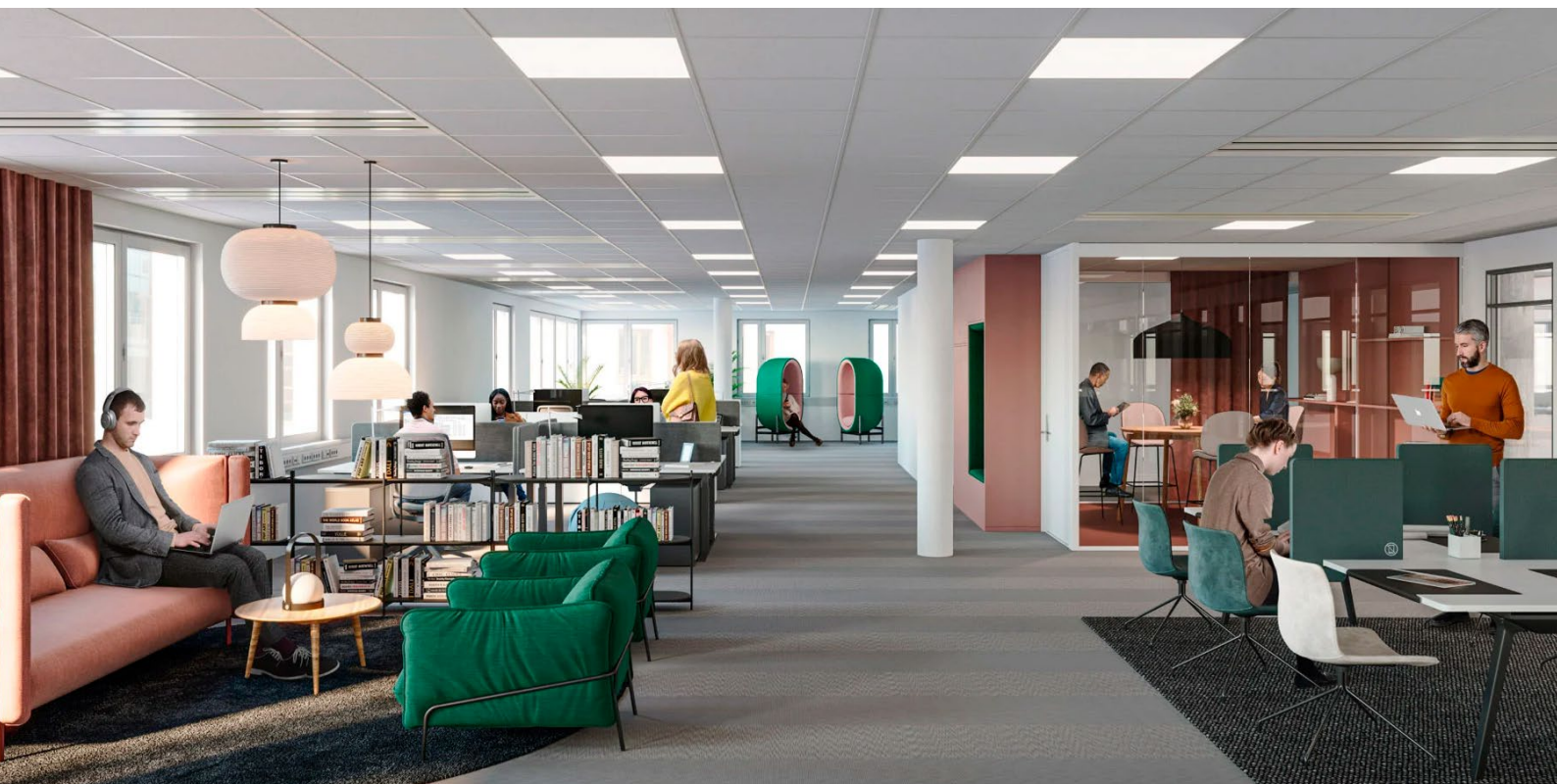
¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. Hela utdelningsbeloppet om 475,7 MSEK är utbetalt per 2023-03-31.

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 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

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



NOT 2 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	238,6	206,2	127,0	107,7	140,8	131,2	49,8	43,7	556,2	488,8			556,2	488,8
Fastighetskostnader	-69,5	-60,2	-39,5	-35,4	-54,7	-49,1	-17,2	-14,6	-180,9	-159,3			-180,9	-159,3
Driftnetto	169,1	146,0	87,5	72,3	86,1	82,1	32,6	29,1	375,3	329,5			375,3	329,5
Tomträttsavgälder	-5,6	-5,5	-2,1	-2,1	-1,3	-1,2			-9,0	-8,8			-9,0	-8,8
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1,8	-3,2	-0,8	33,5	-0,2	0,8	-1,0	-0,8	-0,2	30,3			-0,2	30,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter								0,4		0,4			-	0,4
Värdeförändringar finansiella instrument									-32,6	-60,4			-32,6	-60,4
Bruttoresultat	165,3	137,3	84,6	103,7	84,6	81,7	31,6	28,7	333,5	291,0			333,5	291,0
Ofördelade poster														
Central administration											-10,4	-11,6	-10,4	-11,6
Andel i intresseföretags resultat									0,0	0,1			0,0	0,1
Finansiella intäkter									8,1	7,3			8,1	7,3
Finansiella kostnader									-178,3	-70,2			-178,3	-70,2
Resultat före skatt													152,9	216,6
Skatt											-31,6	-52,1	-31,6	-52,1
Periodens totalresultat									163,3	228,2	-42,0	-63,7	121,3	164,5
Förvaltningsfastigheter	17 093,0	17 156,3	7 926,4	7 777,2	8 128,5	8 083,1	2 700,2	2 712,9	35 848,1	35 729,5			35 848,1	35 729,5
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 190,0	1 165,0
Finansiella anläggningstillgångar													771,0	716,3
Maskiner och inventarier													5,4	1,4
Omsättningstillgångar													447,5	428,4
Likvida medel													177,3	276,6
Summa tillgångar	17 093,0	17 156,3	7 926,4	7 777,2	8 128,5	8 083,1	2 700,2	2 712,9	35 848,1	35 729,5			38 439,3	38 317,2
Ofördelade poster														
Eget kapital													16 523,4	16 957,8
Långfristiga skulder													14 429,3	14 734,2
Uppskjuten skatteskuld													3 194,7	3 253,7
Kortfristiga skulder													4 291,9	3 371,5
Summa eget kapital och skulder													38 439,3	38 317,2
Periodens förvärv och investeringar	58,4	118,9	36,7	43,2	21,5	102,0	3,8	112,3	120,4	376,4			120,4	376,4
Periodens försäljningar								-0,2		-0,2				-0,2

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

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

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

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/Södertälje/Norrköping/Åtväda/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 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 2023-03-31.

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 2023-03-31 (2022-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	305,3	(573,1)	305,3	(573,1)				
Förvärv/Försäljning under året	-12,9	(-)	-12,9	(0)				
Realiserad värdeförändring	3,8	(-)	3,8	(-)				
Orealiserad värdeförändring	-25,5	(-124,6)	-25,5	(124,6)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	270,7	(448,5)	270,7	(448,5)	-	(-)	-	(-)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2023-03-31 (2022-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	58,1	(-75,7)			58,1	(-75,7)		
Orealiserad värdeförändring	-10,9	(64,2)			-10,9	(64,2)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	47,2	(-11,5)	-	(-)	47,2	(-11,5)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2023-03-31 (2022-03-31)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			123,7	(271,8)			123,7	(271,8)	123,7	(271,8)
Andra långfristiga fordringar					0,6	(53,4)	0,6	(53,4)	0,6	(53,4)
Kundfordringar					20,0	(22,0)	20,0	(22,0)	20,0	(22,0)
Övriga kortfristiga fordringar					34,2	(24,8)	24,2	(24,8)	24,2	(24,8)
Kortfristiga placeringar			170,2	(199,9)			170,2	(199,9)	170,2	(199,9)
Derivatinstrument			47,2 ¹				47,2	(-)	47,2	(-)
Likvida medel					177,3	(276,6)	177,3	(276,6)	177,3	(276,6)
Upplupna intäkter					72,5	(50,9)	72,5	(50,9)	72,5	(50,9)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	341,1	(471,7)	294,6	(427,7)	635,7	(899,4)	635,7	(899,4)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 800,3	(16 069,0)	16 800,3	(16 069,0)	16 800,3	(16 069,0)
Leasingskuld tomträtt					1 190,0	(1 165,0)	1 190,0	(1 165,0)	1 190,0	(1 165,0)
Övriga långfristiga skulder					47,1	(48,4)	47,1	(48,4)	47,1	(48,4)
Leverantörsskulder					106,4	(119,3)	106,4	(119,3)	106,4	(119,3)
Övriga kortfristiga skulder				(11,5) ¹	88,4	(63,4)	88,4	(74,9)	88,4	(74,9)
Upplupna kostnader					124,6	(261,4)	124,6	(261,4)	124,6	(261,4)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(11,5)	18 356,8	(17 726,5)	18 356,8	(17 738,0)	18 356,8	(17 738,0)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	519,6	457,7	1 868,8
Serviceintäkter	36,6	31,1	128,7
Summa intäkter	556,2	488,8	1 997,5

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.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats för bolagets räntebärande skulder per 2023-03-31.

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

		2023 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/3	2022 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	185,7	246,3	967,8
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-	-0,1	-3,4
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	3,5	3,4	3,2
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	4,0	13,7	147,4
	Justerings för stigande marknadsränta och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	-8,2	1,7	-325,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	185,0	265,0	790,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	740,0	1 060,0	790,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	16 523,4	16 957,8	16 402,1
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Antal utestående stamaktier, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	90,3	92,7	89,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	16 523,4	16 957,8	16 402,1
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	3 194,7	3 253,7	3 172,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-47,2	11,5	-58,1
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	107,6	110,6	106,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	121,3	164,5	84,5
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	485,2	658,0	84,5
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	16 462,8	17 207,6	16 929,8
	Avkastning på eget kapital, %	2,9	3,8	0,5
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	152,9	216,6	91,7
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	178,3	70,2	397,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 324,8	1 147,2	489,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 281,7	38 119,7	38 023,1
	Avkastning på totalt kapital, %	3,5	3,0	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	152,9	216,6	91,7
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	32,8	29,7	866,1
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	178,3	70,2	397,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	364,0	316,5	1 355,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,0	4,5	3,4
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	16 523,4	16 957,8	16 402,1
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	38 439,3	38 317,2	38 124,0
	Soliditet, %	43,0	44,3	43,0
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	16 523,4	16 957,8	16 402,1
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	3 194,7	3 253,7	3 172,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-47,2	11,5	-58,1
	Justerat eget kapital, MSEK	19 670,9	20 223,0	19 516,3
	Balansomslutning, MSEK	38 439,3	38 317,2	38 124,0
	Soliditet justerat enligt NRV, %	51,2	52,8	51,2
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 800,3	16 069,0	16 722,7
	Räntebärande tillgångar	-584,8	-389,3	-393,3
	Likvida medel	-177,3	-276,6	-182,0
	Börsnoterade aktier	-304,7	-499,0	-339,6
	Nettoskulder, MSEK	15 733,5	14 904,1	15 807,8
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	375,3	329,5	1 398,3
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-3,8	-4,3	-13,3
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	371,5	325,2	1 385,0
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	34 919,3	34 479,2	34 740,7
	Driftnetto, %	4,3	3,8	4,0
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	556,2	488,8	1 997,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-180,9	-159,3	-599,2
	Driftnetto, MSEK	375,3	329,5	1 398,3
	Överskottsgrad, %	67,5	67,4	70,0

KALENDARIVM

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