

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2023

Q2

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 13,0% och uppgick till 1 109,2 (981,2) MSEK.
- Driftnettot ökade med 14,7% och uppgick till 788,3 (687,1) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 71,1 (70,0)%.
- Förvaltningsresultatet minskade med 27,4% och uppgick till 386,7 (533,0) MSEK, per stamaktie av serie A 2,11 (2,91) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 730 (1 030) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 461,7 (35 727,9) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 503,6 (895,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -904,6 (1 045,4) MSEK, per stamaktie av serie A -5,15 (5,46) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 99,0 (106,7) kronor.
- 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 1/4-30/6	2022 1/4-30/6	2023 1/1-30/6	2022 1/1-30/6	2022 1/1-31/12
Hyresintäkter mm	553,0	492,4	1 109,2	981,2	1 997,5
Fastighetskostnader	-140,0	-134,8	-320,9	-294,1	-599,2
Driftnetto	413,0	357,6	788,3	687,1	1 398,3
Överskottsgrad %	74,7	72,6	71,1	70,0	70,0
Central administration	-11,4	-21,7	-21,8	-33,3	-56,9
Återläggning donation UNHCR:s verksamhet i Ukraina	-	10,0	-	10,0	10,0
Andel i intresseföretags resultat ¹	-3,3	6,5	-3,3	6,6	3,4
Finansiella poster	-197,3	-65,7	-376,5	-137,4	-387,0
Förvaltningsresultat	201,0	286,7	386,7	533,0	967,8
Värdeförändringar fastigheter	-1 503,4	865,3	-1 503,6	896,0	-863,8
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	-1 302,4	1 152,0	-1 116,9	1 429,0	104,0

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

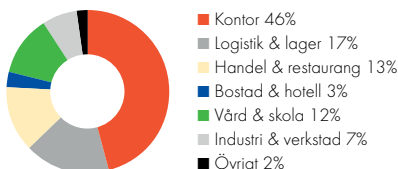
80%

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

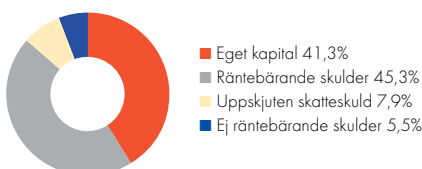
FASTPARTNER MÅL 2025

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	

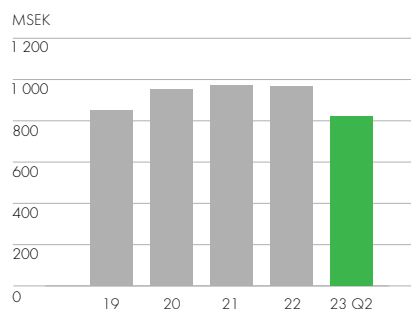
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



KAPITALSTRUKTUR



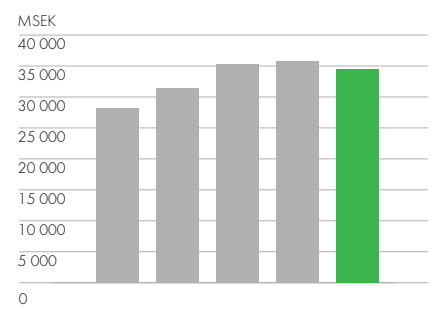
FÖRVALTNINGSRESULTAT



822 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 821,5 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



34462 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 461,7 MSEK per 2023-06-30.

VD:S KOMMENTAR

Fokus på likviditet

Starkt driftnetto

Andra kvartalet har präglats av låg aktivitet på såväl transaktions- som på finansieringssidan. Det har fortfarande varit viss aktivitet vad gäller efterfrågan på lokaler men även här börjar vi märka av en viss inbromsning.

Samtidigt som fastighetsmarknaden står inför stora utmaningar lyckas vi leverera det bästa driftnettot i bolagets historia vilket motsvarar en genomsnittlig avkastning om 5,1% på vårt redovisade fastighetsvärde. Det använda driftnettot i denna beräkning är exklusive fastighetsadministration för att bättre återspegla avkastningskraven på transaktionsmarknaden. Jag vill även understryka att cirka en tredjedel av vårt fastighetsvärde består av fastigheter av CBD-karaktär, vilket innebär att min personliga uppfattning är att vårt fastighetsvärde är mycket konservativt värderat.

Finansiering

Trots det goda driftnettot räcker det inte fullt ut för att kompensera för våra ökade finansieringskostnader. Vår finansiering bygger på kort räntebindning varför en förändring av Riksbankens styrränta omgående slår igenom i våra räntekostnader. Det bör dock påpekas att när Riksbanken ändrar riktning på styrräntan så blir effekten lika direkt, men i positiv riktning för oss. Det ska även framhållas att trots de snabbt stigande räntekostnaderna så har bolaget ett mycket starkt kassaflöde, och även med ytterligare en styrräntehöjning om 25 punkter till 4% så kommer bolaget att generera ett kassaflöde ej understigande 650 – 700 MSEK.

På grund av den snabbt stigande styrräntan och vår korta räntebindning har vår räntetäckningsgrad försämrats och uppgår idag till 2,0 ggr vilket var den utlösande faktorn för Moodys att justera vårt kreditbetyg från Investment grade till High yield. Detta trots att vi har en likviditet som är en av de bästa i branschen. Enligt min åsikt är likviditeten oändligt mycket viktigare än räntetäckningsgraden för ett bolags kreditkvalitet. Men som tidigare sagts, när styrräntan börjar ändras nedåt går förbättringen snabbt, vilket innebär att vi bör vara tillbaka i Investment grade-segmentet inom en snar framtid.

Ratingen har dock en relativt försumbar påverkan för vår del då vår exponering mot



obligationsmarknaden, till den del som inte är omhändertagen av vår befintliga likviditet, endast uppgår till 3 miljarder och har förfall under åren 2026 och 2027.

Ränteutveckling

Jag brukar i varje VD-kommentar uttrycka min uppfattning om hur de tongivande centralbankerna Fed och ECB, och som en följd därav även Riksbanken, kommer att agera under det närmsta året. Räntehöjningarna har kommit i historiskt snabb takt och denna gång även i kombination med likviditetsåstramande åtgärder (QT-program). Fed har varit ledande med en räntenivå om 5 – 5,25%. Förändringen har varit alltför snabb för att marknaderna ska hinna anpassa sig med den påföljden att mängder av amerikanska fastighetsbolag har enorma problem med likviditeten och fallande fastighetspriser, delvis som en funktion av höga vakanser och lägre hyror. Ett skräckexempel är San Francisco där vakanserna är 70-80% och hotellen har i stort sett ingen beläggning. Detta har fått till följd att alla

amerikanska banker och andra finansörer samtidigt vill minska sin exponering mot fastighetskrediter vilket lett fram till en situation som är på väg att framkalla en systemkris i den finansiella sektorn. Detta framstår mer och mer tydligt och kommer att i högsta grad påverka Fed:s fortsatta agerande. Med tanke på hastigheten i försämringen är det högst troligt att Fed kommer att börja sänka Fed Fund Rate redan innevarande år, vilket kommer tvinga fram liknande åtgärder även från ECB och Riksbanken. I det senare fallet mer styrt av fallande efterfrågan i kombination med viss störning i det finansiella systemet. Min slutsats är att i slutet av året är inflationen under kontroll och i kombination med Fed:s agerande kommer vi få se fallande räntor.

Den svenska kronan

Avslutningsvis några tankar kring kronans svaga utveckling. De stora utländska aktörerna på svensk kapitalmarknad är i huvudsak dollarinvestorer och i viss

utsträckning euroinvesterare. Hur kronan utvecklas beror i huvudsak på hur dessa investerare tänker och hur de upplever sin egen hemmamarknad. Den amerikanska investeraren upplever, som jag tidigare nämnt, stora problem på den kommersiella fastighetsmarknaden och hur dessa problem fortplantar sig in i den finansiella sektorn och potentiellt kan utlösa en systemkris. Euroinvesteraren upplever i stort sett samma sak, dock i mindre omfattning.

Dessa investerare har även uppfattningen att samtliga svenska banker är överexponerade mot den svenska fastighetssektorn som är hårt belånad och har stora problem. SBB är det ultimata beviset på detta och varje räntehöjning från Riksbanken försämrar ytterligare situationen för fastighetsbolagen. Hur reagerar då den rationella investeraren i en sådan situation? Jo, man säljer av alla krontillgångar och blankar dessutom banker och fastighetsbolag eftersom man befärrar en systemkris och en kollaps av den svenska kronan. Sedan tidigare vet dessa investerare att en "skvalpvaluta" som kronan aldrig stärks genom styrräntehöjningar utan ju högre ränta desto större problem.

Med den exceptionella känslighet som

svensk ekonomi har för ränteförändringar, är det min uppfattning att en räntesänkning från Riksbanken skulle skapa intrycket av att situationen är under kontroll och istället för att sälja kronor skulle dollar- och euroinvesterare börja täcka sina blankningar och åter köpa svenska tillgångar och därmed köpa kronor med en starkt valutakurs som följd. Jag är dessutom av uppfattningen att en kronförstärkning har en större effekt på inflationen än den eventuellt negativa inflationseffekt som en räntesänkning skulle innebära. Jag kommer förmodligen bli idiotförklarad av alla traditionella ekonomer men eventuellt uppskattas av vissa marknadsaktörer.

Andra kvartalet 2023

Per den 1 april har vi förändrat förvaltningsstrukturen vilket föranlett att vi gått från en indelning i fyra regioner till tre. Fastighetsbeståndet i Storstockholm delas upp mellan Region 1 och 2. Region 3 består av våra fastigheter i regionstäderna Göteborg, Malmö, Norrköping och Gävle. Syftet med förändringen är att förbättra den interna kommunikationen, främja samarbetet och öka effektiviteten i bolaget. I den nya organisationsstrukturen skapar

vi en tydligare geografisk indelning samt samlar olika fastighetssegment i de tre nya regionenheterna.

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 12,3% till 553,0 (492,4) MSEK, driftnettot ökade med 15,5% till 413,0 (357,6) MSEK och överskottsgraden steg till 74,7 (72,6)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade med 29,9% och uppgick till 201,0 (286,7) MSEK eller 1,10 (1,57) 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 -1 503,4 (865,3) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -180,9 (-99,1) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -1 286,0 (1 108,6) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – juni 2023

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 109,2 (981,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 128,0 MSEK, eller 13,0%. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgäst Anpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2022 och 2023.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 116,8 MSEK eller 11,8%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2023 till 93,1 (92,0)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,3 (92,2)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 320,9 (294,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 26,8 MSEK eller 9,1%. 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 24,9 MSEK, eller 9,1%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 21,8 (33,3) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 11,5 MSEK eller 34,5%. Minskningen förklaras främst av att föregående period innehöll en donation om 10,0 MSEK till UNHCR:s verksamhet i Ukraina men även av engångskostnader om 0,9 MSEK avseende en genomförd kick-off resa för hela bolaget till Gotland om 0,9 MSEK samt 0,6 MSEK gällande inlösen av bolagets preferensaktie.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -1 503,6 (895,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,9 (4,8)%. Stigande avkastningskrav, som motverkats av nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningar, är den främsta förklaringen till periodens värdeförändringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -392,7 (-231,2) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 24,3 (28,2) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 382,9 (147,9) 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 -20,0 (-93,8) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 228,5 (-279,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -21,3 (-58,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 249,8 (-221,6) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2023 uppgår till 20,6 (20,6)%.

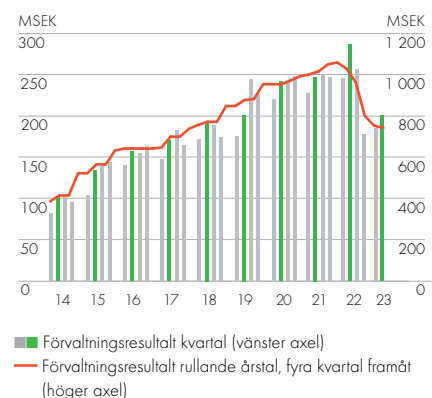
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 274,9 (342,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 441,5 (513,0) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -69,3 (-86,6) MSEK och förklaras huvudsakligen av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt, indexerade hyreshöjningar samt färdigställda hyresgäst Anpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån.

KVARTAL 2 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 553,0 (492,4) MSEK.
- Driftnetto ökade till 413,0 (357,6) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 74,7 (72,6)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 201,0 (286,7) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -1 503,4 (865,3) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -180,9 (-99,1) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till -1 286,0 (1 108,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -1 025,9 (880,9) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 109 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 109,2 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 tre regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 563 641 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 492 289 kvadratmeter, Region 2 med 490 497 kvadratmeter och Region 3 med 580 855 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

1 563 641 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2023-06-30

	Tomtare	Uthyringsbar yta, kvm							Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
		Total uthyr- ningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Stockholm	1 033 479	875 963	392 372	178 875	104 094	70 391	38 788	86 060	5 382	1 684,3
Gävle	493 658	232 647	46 538	60 278	14 519	56 062	208	51 929	3 113	227,8
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 766	31 755	40 720	16 966	7 028	3 449	7 837	11	146,3
Göteborg	231 146	110 581	16 591	79 228	11 436	1 848		1 479		85,5
Norrköping	370 214	144 446	20 673	83 186	10 019	19 623	210	10 673	62	109,5
Malmö	89 931	51 838	16 520	25 882	3 174	2 250		3 202	810	50,5
Övrigt	138 096	40 400	6 842	21 599	5 395	3 855	2 356	339	14	30,6
Summa	2 549 659	1 563 641	531 291	489 768	165 603	161 057	45 011	161 519	9 392	2 334,5
										34 461,7

¹ Hyresvärde per 2023-07-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2023-06-30	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyres- värde/kvm
Kontor	531 291	1 064,3	2 003
Logistik & lager	489 768	396,1	809
Industri & verkstad	161 057	166,2	1 032
Handel & restaurang	165 603	300,0	1 811
Vård & skola	161 519	288,6	1 787
Bostad & hotell	45 011	75,5	1 677
Övrigt	9 392	43,8	4 661
Total	1 563 641	2 334,5	1 493

¹ Hyresvärde per 2023-07-01 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 2023-06-30 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Samtliga fastighetsvärden har varit föremål för bolagets bedömning för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på nio fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 0,9% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelseerna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på en fastighet. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2023 till 34 461,7 (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 4,9 (4,8)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,4 (4,3)%, för Region 2 är det cirka 5,2 (5,1)% och för Region 3 är det cirka 6,0 (5,8)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 614 (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.

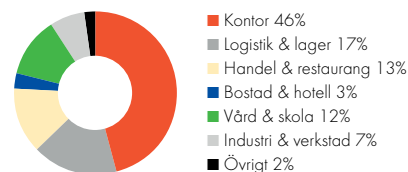
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -1 503,6 (895,6) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

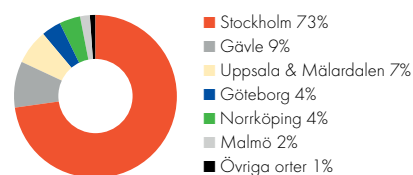
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	35 727,9
+ Förvärv av nya fastigheter	3,9
+ Investeringar	233,5
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 503,6
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	34 461,7

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



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. Fastigheten Hilton 2 i Frösunda utvecklas till nybyggnadsstandard med flera nya hyresgäster. I fastigheten finns nu gym, flera restauranger, takterass och en modern sol-cellsanläggning. På Lidingö byggs fastigheten Aga 2 om för utbildning och vård inklusive vårdboende. Fastigheten blir en samhällsfastighet efter att ha huserat industriverksamhet under många år.

Fastpartner har under 2023 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 233,5 (746,7) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2023-06-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 614,4 (536,7) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 350 (465) MSEK.

Byggrätter

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

Per 30 juni 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 30 juni 2023 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 614 (634) MSEK, varav 190 (193) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 450 (1 473) kr/kvm, och 424 (441) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 355 (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	70,8
Hyresgäst Anpassningar	113,9
Miljö- och planprojekt	48,8
Total	233,5

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



Hilton 2

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 JUNI 2023

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Rånäs 1	Ombyggnad Fastoffice, Scancom, miljöcert	2 000	29	1	Q3 23
Gropen 9	Lokalanpassning, Science Park, Ligna mfl	3 700	26	2	Q3 23
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, restaurang, mfl	18 900	220	8	Q4 23
Degeln 2	Lokalanpassning, Synlab, mfl	4 100	15	4	Q4 23
Aga 2	Ombyggnad, utbildning, kontor, vård	7 100	64	15	Q1 24
Sporren 4	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	14	Q2 24
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	114	38	Q2 24
Robertsfors 3	Om- och utbyggnad, Ahlsell	4 500	35	25	Q2 24
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto	4 000	80	67	Q3 24
Bagaren 7	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	6 400	90	34	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	2026	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	2029	40 300	46 700	87 000	540
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2024	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2026	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	2024	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppl Väsby	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor/Tillverkning	Inför byggstart	2024	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2026	-	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 uthyrning 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 15 241,3 (16 402,1) MSEK. Det egna kapitalet har minskat med –904,6 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med –256,2 MSEK till följd av beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 16 748,1 (16 722,7) MSEK av vilket 8 233,4 (7 772,2) MSEK eller 49,2 (46,5)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 765,0 (15 807,8) MSEK, motsvarande 45,7 (44,2)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2023. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 10 123,1 (8 717,7) MSEK motsvarande 29,4 (24,4)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2023. Återstående bruttoskuld motsvarande 19,2 (22,4)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 6 250,0 (7 550,0) MSEK samt företagscertifikat om 375,0 (455,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 juni 2023 4,9 (3,7)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
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
6 250,0		

¹ Talet avser procentenheter.

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

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 748,1 (16 722,7) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 710,6 (3 692,5) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 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 30 juni 2023.

LÅNESTRUKTUR PER 2023-06-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
491,7	491,7 ¹	2023
2 575,0	1 430,0 ²	2024
6 348,5	5 273,5 ³	2025
1 987,3	1 987,3 ⁴	2026
3 905,9	3 905,9 ⁵	2027
1 287,4	1 287,4	2028
216,0	216,0	2029
1 115,0	1 115,0	2032
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	18 968,1	16 748,1

¹ Varav 1 375,0 avser företagscertifikat.

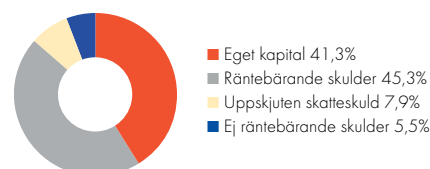
² Varav 1 100,0 avser obligationslån.

³ Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån.

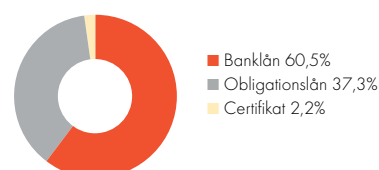
⁴ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁵ Varav 2 100,0 avser gröna obligationslån.

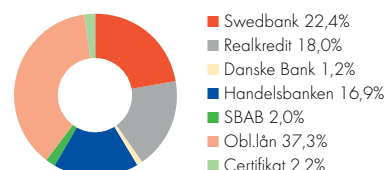
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 JUNI 2023

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens 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 bekräftade Moody's Fastpartners kreditbetyg Baa3 men justerade utsikterna till negativa. Per den 16 juni 2023 har Moody's sänkt kreditbetyget till Ba1 med negativa utsikter.

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

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,3 (43,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 49,0 (51,2)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 511,5 (577,0) MSEK. Utöver detta har Fastpartner utnyttjade kreditramar med svenska banker om 2 220 (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 halvåret 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

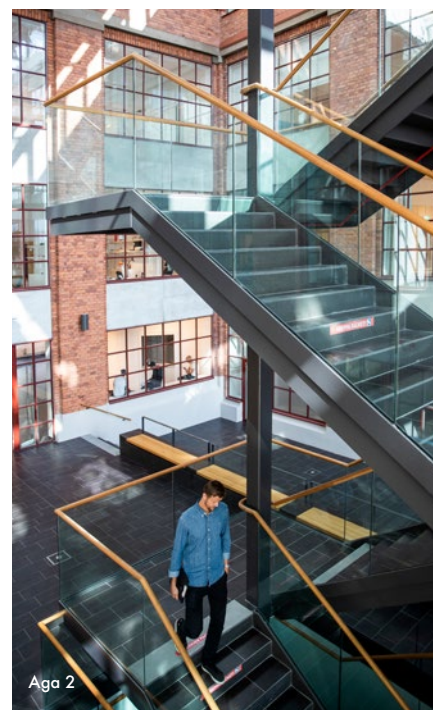
Koncernen hade per den 30 juni 2023 83 (84) anställda, varav 61 (63) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

41,3%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,3%.

49,0%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 49,0%.



Aga 2

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

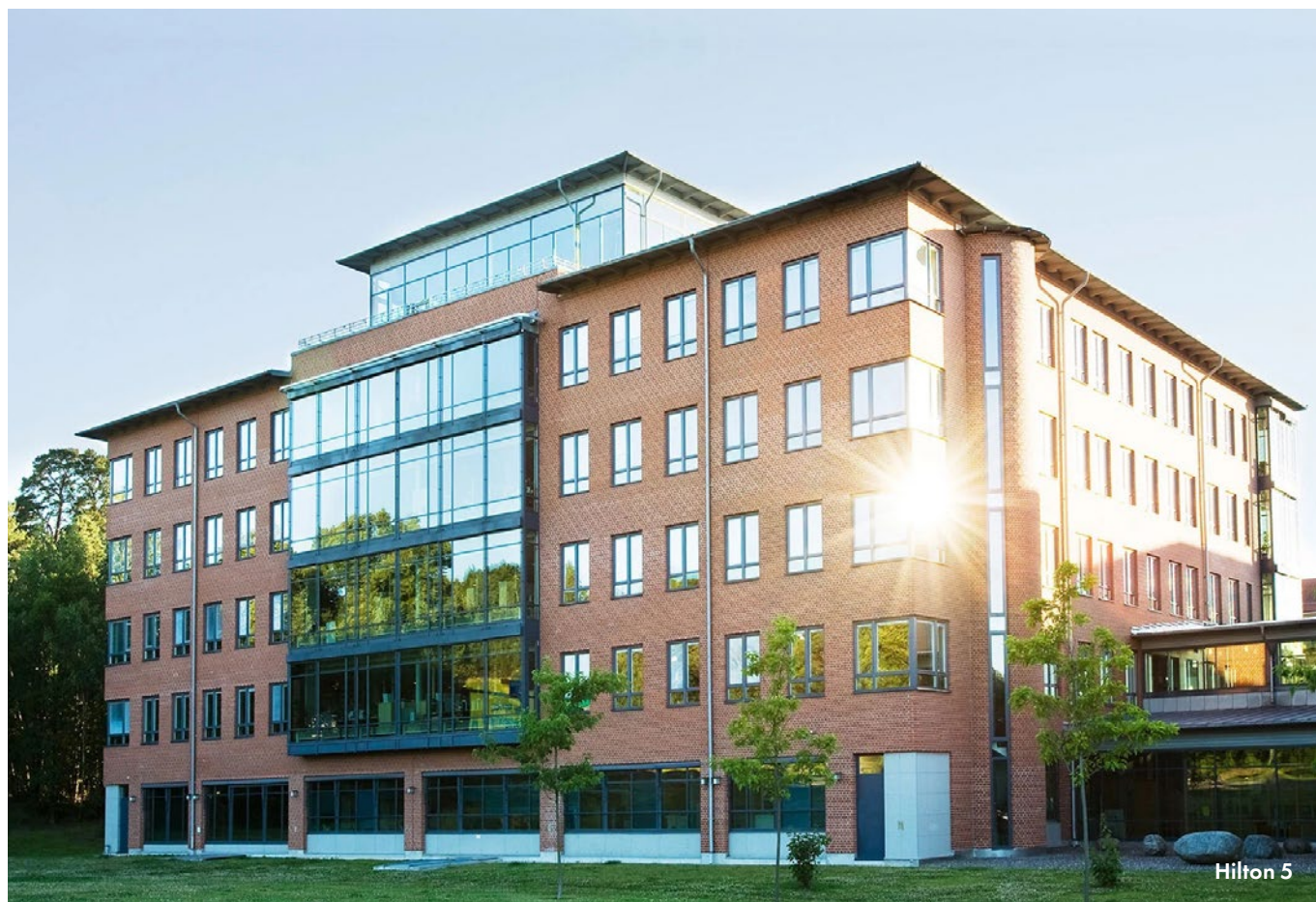
Ställda säkerheter har under perioden ökat till 11 624,2 MSEK (10 409,2) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Händelser efter periodens slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 314,3 (289,1) MSEK och resultatet efter finansiella poster till -2,3 (-1,8) MSEK. Per den 30 juni 2023 uppgick likvida medel till 104,0 (180,3) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



Hilton 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 30 juni 2023 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 JUNI 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 handlades 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

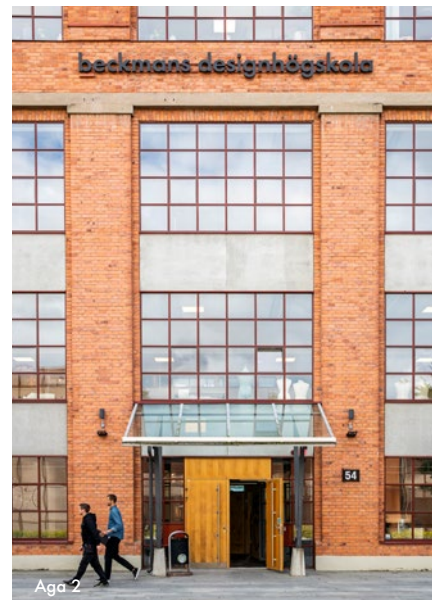
Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 182 900 000 vid periodens utgång. Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 14 659 140 vid periodens utgång.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2023-05-31

(SENAST TILLGÄNGLIGA DATA)

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	131 020 000	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	8 621 554	4,7
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 601 811	3,1
Tredje AP-fonden	4 797 753	2,6
Övriga	26 971 382	14,7
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 Q2 2023 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 730 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 4 juli 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 4 juli 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	2023 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	553,0	492,4	1 109,2	981,2	1 997,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-75,9	-73,9	-191,0	-173,4	-337,0
Reparation och underhåll	-13,0	-13,2	-28,3	-25,0	-62,1
Fastighetskostnad	-30,2	-27,7	-59,6	-55,4	-118,7
Arrenden	-2,0	-1,9	-4,0	-3,9	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-18,9	-18,1	-38,0	-36,4	-73,4
Driftnetto	413,0	357,6	788,3	687,1	1 398,3
Central administration	-11,4	-21,7	-21,8	-33,3	-56,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-1 503,4	865,3	-1 503,6	895,6	-864,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-	0,4	0,4
Andel i intresseföretags resultat	-3,3	6,5	-3,3	6,6	3,4
Resultat före finansiella poster	-1 105,1	1 207,7	-740,4	1 556,4	481,0
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	16,2	20,9	24,3	28,2	45,9
Finansiella kostnader	-204,6	-77,7	-382,9	-147,9	-397,5
Leasingkostnad / tomträttsavgifter	-8,9	-8,9	-17,9	-17,7	-35,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	16,4	-33,4	-16,2	-93,8	-2,3
Resultat före skatt	-1 286,0	1 108,6	-1 133,1	1 325,2	91,7
Skatt	260,1	-227,7	228,5	-279,8	-7,2
Periodens resultat	-1 025,9	880,9	-904,6	1 045,4	84,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-1 025,9	880,9	-904,6	1 045,4	84,5
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-1 025,9	880,9	-904,6	1 045,4	84,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	-1 025,9	880,9	-904,6	1 045,4	84,5
Resultat/stamaktie, serie A, kr	-5,71	4,72	-5,15	5,46	0,01
Antal utgivna stamaktier, serie A	182 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	2,50	2,50	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	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	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 088,9	37 126,3	35 377,0
Förvaltningsfastigheter under uppförande	372,8	-	350,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 175,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	5,4	1,6	3,9
Summa materiella anläggningstillgångar	35 657,1	38 302,9	36 921,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	122,4	213,4	139,2
Andelar i intresseföretag	543,3	389,0	395,9
Andra långfristiga fordringar	0,5	22,0	35,2
Derivatinstrument	55,8	21,8	58,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	722,0	646,2	628,4
Summa anläggningstillgångar	36 379,1	38 949,1	37 550,2
Kortfristiga fordringar	270,9	267,7	202,5
Kortfristiga placeringar	179,1	191,6	189,3
Likvida medel	116,5	151,5	182,0
Summa omsättningstillgångar	566,5	610,8	573,8
SUMMA TILLGÅNGAR	36 945,6	39 559,9	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	12 530,3	14 652,0	13 691,1
Summa eget kapital	15 241,3	17 363,0	16 402,1
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 922,4	3 449,1	3 172,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	15 037,5	12 398,1	12 861,0
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 175,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	48,8	48,3	49,2
Summa långfristiga skulder	19 198,7	17 070,5	17 272,5
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 710,6	4 057,2	3 861,7
Övriga kortfristiga skulder	337,3	495,6	171,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457,7	573,6	416,1
Summa kortfristiga skulder	2 505,6	5 126,4	4 449,4
Summa skulder	21 704,3	22 196,9	21 721,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 945,6	39 559,9	38 124,0

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2023 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-1 286,0	1 108,6	-1 133,1	1 325,2	91,7
Justeringsposter	1 490,5	-838,4	1 523,3	-808,8	863,0
Betald/erhållen skatt	-51,8	-52,8	-115,3	-173,5	-154,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	152,7	217,4	274,9	342,9	799,9
Förändringar i rörelsekapital	65,5	-13,7	166,6	170,1	-48,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218,2	203,7	441,5	513,0	751,1
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-117,0	-550,2	-241,2	-927,1	-1 288,5
Försäljning av fastigheter	-	-	-	0,6	0,6
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	31,4	0,1	84,9	227,1
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-1,3	-167,0	-11,8	-29,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-117,0	-520,1	-408,1	-853,4	-1 090,6
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	4 181,0	798,8	4 648,7	3 910,0	5 710,6
Lösen och amortering av lån	-4 233,2	-412,5	-4 623,3	-2 735,3	-4 268,5
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-664,1	-664,1
Utdelning	-109,8	-219,5	-128,1	-256,8	-494,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-162,0	166,8	-102,7	253,8	283,4
Periodens kassaflöde	-60,8	-149,6	-69,3	-86,6	-56,1
Likvida medel vid periodens ingång	177,3	276,6	182,0	210,7	210,7
Förvärvade likvida medel	-	24,5	3,8	27,4	27,4
Likvida medel vid periodens slut	116,5	151,5	116,5	151,5	182,0

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2023 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Vid periodens början	16 523,4	16 957,8	16 402,1	17 457,4	17 457,4
Inlösen av preferensaktier	-	-	-	-664,1	-664,1
Utdelning ¹	-256,2	-475,7	-256,2	-475,7	-475,7
Periodens resultat/totalresultat	-1 025,9	880,9	-904,6	1 045,4	84,5
Vid periodens slut	15 241,3	17 363,0	15 241,3	17 363,0	16 402,1
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 241,3	17 363,0	15 241,3	17 363,0	16 402,1

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 109,8 MSEK av utdelningsbeloppet om 256,2 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2023-06-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2023 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	730,0	1 030,0	730,0	1 030,0	790,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	83,3	94,9	83,3	94,9	89,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	99,0	113,7	99,0	113,7	106,7
Avkastning på eget kapital, % ^{1, 2}	-25,8	20,5	-11,4	12,0	0,5
Avkastning på totalt kapital, % ^{1, 2}	-11,5	12,2	-4,0	7,6	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,0	4,6	2,0	4,5	3,4
Soliditet, % ²	41,3	43,9	41,3	43,9	43,0
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	49,0	52,6	49,0	52,6	51,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1, 2}	5,0	4,2	4,8	4,1	4,2
Överskottsgrad, % ²	74,7	72,6	71,1	70,0	70,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	92,1	93,1	92,0	92,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	93,2	92,2	93,3	92,2	92,5
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 549,0	1 392,9	1 542,7	1 392,7	1 417,0
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	358,1	342,9	410,5	374,0	382,6
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 084,0	940,0	1 025,8	907,2	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.

FASTIGHETSBESTÄNDET PER 2023-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	62	492,3	536,0	2 177,6	134,2	545,1	401,8	18 846,5	4,4	573,1
Region 2	89	490,5	341,6	1 392,6	115,7	471,8	225,9	9 800,6	4,8	375,2
Region 3	72	580,8	231,6	797,5	71,0	244,5	160,6	5 814,6	5,8	257,8
Summa	223	1 563,6	1 109,2	1 418,8	320,9	410,4	788,3	34 461,7	4,8	1 206,1

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2023.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga/Älvsjö/Hässelby/Bredäng/Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Årvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2023 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	155,3	144,0	314,3	289,1	579,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-18,7	-16,9	-46,5	-41,0	-81,6
Reparation och underhåll	-7,0	-6,0	-13,2	-11,9	-26,8
Fastighetsskatt	-8,4	-7,4	-16,1	-14,7	-34,0
Tomträttsavgifter/arrenden	-4,1	-4,0	-8,1	-7,9	-15,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-11,9	-10,0	-23,3	-21,7	-46,4
Driftnetto	105,2	99,7	207,1	191,9	375,4
Central administration	-7,0	-16,1	-13,7	-23,3	-38,5
Andel i intresseföretags resultat	-0,5	6,5	-0,5	6,5	3,3
Resultat före finansiella poster	97,7	90,1	192,9	175,1	340,2
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-	-	3,8	-	13,5
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	312,2
Övriga finansiella poster	-74,2	-72,0	-199,0	-176,9	-159,5
Resultat efter finansiella poster	23,5	18,1	-2,3	-1,8	506,4
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	78,9
Resultat före skatt	23,5	18,1	-2,3	-1,8	585,3
Skatt	-5,0	-4,5	0,3	-0,5	-9,2
Periodens resultat	18,5	13,6	-2,0	-2,3	576,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	18,5	13,6	-2,0	-2,3	576,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2023-06-30	2022-06-30	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	7 755,3	8 658,0
Fordringar hos koncernföretag	11 744,9	11 979,6	11 753,2
Långfristiga värdepappersinnehav	122,4	213,4	139,2
Andelar i intresseföretag	546,1	389,0	395,9
Andra långfristiga fordringar	0,5	22,0	35,2
Derivatinstrument	55,8	21,3	57,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 135,5	20 380,6	21 039,1
Summa anläggningstillgångar	21 136,4	20 381,5	21 040,0
Kortfristiga fordringar	22,3	14,3	29,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161,0	115,9	144,3
Kortfristiga placeringar	179,1	191,6	189,3
Likvida medel	104,0	132,1	180,3
Summa omsättningstillgångar	466,4	453,9	543,2
SUMMA TILLGÅNGAR	21 602,8	20 835,4	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	4 093,4	3 773,2	4 351,6
Summa eget kapital	6 915,0	6 594,8	7 173,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 517,4	9 051,8	9 516,5
Skulder till koncernföretag	927,7	716,3	837,8
Övriga långfristiga skulder	34,8	24,4	42,3
Summa långfristiga skulder	12 479,9	9 792,5	10 396,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 690,2	3 842,5	3 655,5
Övriga kortfristiga skulder	338,5	422,0	134,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179,2	183,6	223,3
Summa kortfristiga skulder	2 207,9	4 448,1	4 013,0
Summa skulder	14 687,8	14 240,6	14 410,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 602,8	20 835,4	21 583,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2023 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 152,7	7 056,9	7 173,2	7 736,9	7 736,9
Inlösen av preferensaktier	-	-	-	-664,1	-664,1
Utdelning ¹	-256,2	-475,7	-256,2	-475,7	-475,7
Periodens resultat/totalresultat	18,5	13,6	-2,0	-2,3	576,1
Vid periodens slut	6 915,0	6 594,8	6 915,0	6 594,8	7 173,2

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 109,8 MSEK av utdelningsbeloppet om 256,2 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2023-06-30.

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		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hysesintäkter	536,0	469,8	341,6	314,2	231,6	197,2	1 109,2	981,2			1 109,2	981,2
Fastighetskostnader	-134,2	-122,9	-115,7	-108,6	-71,0	-62,6	-320,9	-294,1			-320,9	-294,1
Driftnetto	401,8	346,9	225,9	205,6	160,6	134,6	788,3	687,1			788,3	687,1
Tomträttsavgälder	-14,9	-14,8	-2,6	-2,5	-0,4	-0,4	-17,9	-17,7			-17,9	-17,7
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-864,8	479,1	-438,9	349,8	-199,9	66,7	-1 503,6	895,6			-1 503,6	895,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,4		0,4			-	0,4
Värdeförändringar finansiella instrument							-16,2	-93,8			-16,2	-93,8
Bruttoresultat	-477,9	811,2	-215,6	552,9	-39,7	201,3	-749,4	1 471,6			-749,4	1 471,6
Ofördelade poster												
Central administration									-21,8	-33,3	-21,8	-33,3
Andel i intresseföretags resultat							-3,3	6,6			-3,3	6,6
Finansiella intäkter							24,3	28,2			24,3	28,2
Finansiella kostnader							-382,9	-147,9			-382,9	-147,9
Resultat före skatt											-1 133,1	1 325,2
Skatt									228,5	-279,8	228,5	-279,8
Periodens totalresultat							-1 111,3	1 358,5	206,7	-313,1	-904,6	1 045,4
Förvaltningsfastigheter	18 846,5	20 308,8	9 800,6	10 694,4	5 814,6	6 123,1	34 461,7	37 126,3			34 461,7	37 126,3
Ofördelade poster												
Nyttjanderättstillgång tomträtt											1 190,0	1 175,0
Finansiella anläggningstillgångar											722,0	646,2
Maskiner och inventarier											5,4	1,6
Omsättningstillgångar											450,0	459,3
Likvida medel											116,5	151,5
Summa tillgångar	18 846,5	20 308,8	9 800,6	10 694,4	5 814,6	6 123,1	34 461,7	37 126,3			36 945,6	39 559,9
Ofördelade poster												
Eget kapital											15 241,3	17 363,0
Långfristiga skulder											16 276,3	13 621,4
Uppskjuten skatteskuld											2 922,4	3 449,1
Kortfristiga skulder											2 505,6	5 126,4
Summa eget kapital och skulder											36 945,6	39 559,9
Periodens förvärv och investeringar	136,5	287,6	39,0	167,6	61,9	452,7	237,4	907,9			237,4	907,9
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 och Region 3. Dessa tre 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 tre regionerna följs upp på driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Per den 1 april 2023 har förvaltningsstrukturen förändrats vilket föranlett att man gått från en indelning i fyra regioner till tre. Fastighetsbeståndet i Storstockholm delas upp mellan Region 1 och 2 och Region 3 består av våra fastigheter i regionstäderna Göteborg, Malmö, Norrköping och Gävle. Jämförelsetalen har räknats om.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Hässelby, Bredäng Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Årvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/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. Fastpartners innehav i Slättö Value Add 1 värderas enligt nivå 3.

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2023-06-30.

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2023-06-30 (2022-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	328,5	(596,3)	305,3	(573,1)			23,2	(23,2)
Förvärv/Försäljning under året	-9,3	(-)	-9,3					
Orealiserad värdeförändring	-17,7	(-191,3)	-17,7	(-191,3)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	301,5	(405,0)	278,3	(381,8)	-	(-)	23,2	(23,2)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2023-06-30 (2022-06-30)

	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	-2,3	(97,5)			-2,3	(97,5)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	55,8	(21,8)	-	(-)	55,8	(21,8)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2023-06-30 (2022-06-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristig värdepappersinnehav			122,4	(213,4)			122,4	(213,4)	122,4	(213,4)
Andra långfristiga fordringar					0,5	(22,0)	0,5	(22,0)	0,5	(22,0)
Kundfordringar					18,3	(17,3)	18,3	(17,3)	18,3	(17,3)
Övriga kortfristiga fordringar					37,6	(26,5)	37,6	(26,5)	37,6	(26,5)
Kortfristiga placeringar			179,1	(191,6)			179,1	(191,6)	179,1	(191,6)
Derivatinstrument			55,8 ¹	21,8 ¹			55,8	(21,8)	55,8	(21,8)
Likvida medel					116,5	(151,5)	116,5	(151,5)	116,5	(151,5)
Upplupna intäkter					78,0	(55,0)	78,0	(55,0)	78,0	(55,0)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	357,3	(426,8)	250,9	(272,3)	608,2	(699,1)	608,2	(699,1)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 748,1	(16 455,3)	16 748,1	(16 455,3)	16 748,1	(16 455,3)
Leasingskuld tomträtt					1 190,0	(1 175,0)	1 190,0	(1 175,0)	1 190,0	(1 175,0)
Övriga långfristiga skulder					48,8	(48,3)	48,8	(48,3)	48,8	(48,3)
Leverantörsskulder					59,3	(30,8)	59,3	(30,8)	59,3	(30,8)
Övriga kortfristiga skulder					303,7	(461,6)	303,7	(461,6)	303,7	(461,6)
Upplupna kostnader					125,7	(281,7)	125,7	(281,7)	125,7	(281,7)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	18 475,6	(18 452,7)	18 475,6	(18 452,7)	18 475,6	(18 452,7)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2023 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	516,7	461,3	918,7	918,7	1 868,8
Serviceintäkter	36,3	31,1	72,9	62,5	128,7
Summa intäkter	553,0	492,4	1 109,2	981,2	1 997,5

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto exklusive fastighetsadministration 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 fastighetsnas redovisade värde.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats vid rapportperiodens utgång för bolagets räntebärande skulder.

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 1/4 – 30/6	2022 1/4 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2022 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	201,0	286,7	386,7	533,0	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	3,3	-6,5	3,3	-6,6	-3,4
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-6,3	-5,5	1,9	7,5	3,2
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	6,4	10,3	6,9	23,5	147,4
	Justerings för stigande marknadsränta och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	-21,9	-27,5	-33,8	-42,4	-325,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	182,5	257,5	365,0	515,0	790,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	730,0	1 030,0	730,0	1 030,0	790,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 241,3	17 363,0	15 241,3	17 363,0	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	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	83,3	94,9	83,3	94,9	89,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 241,3	17 363,0	15 241,3	17 363,0	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	2 922,4	3 449,1	2 922,4	3 449,1	3 172,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-55,8	-21,8	-55,8	-21,8	-58,1
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	99,0	113,7	99,0	113,7	106,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	-1 025,9	880,9	-904,6	1 045,4	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	-4 103,6	3 523,6	1 809,2	2 090,8	84,5
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 882,4	17 160,4	15 821,7	17 410,2	16 929,8
	Avkastning på eget kapital, %	-25,8	20,5	-11,4	12,0	0,5
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	-1 286,0	1 108,6	-1 133,1	1 325,2	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	204,6	77,7	382,9	147,9	397,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	-4 325,6	4 745,2	-1 500,4	2 946,2	489,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	37 692,5	38 938,6	37 534,8	38 741,0	38 023,1
	Avkastning på totalt kapital, %	-11,5	12,2	-4,0	7,6	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	-1 286,0	1 108,6	-1 133,1	1 325,2	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	1 487,0	-831,9	1 519,8	-802,2	866,1
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	204,6	77,7	382,9	147,9	397,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	405,6	354,4	769,6	670,9	1 355,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,0	4,6	2,0	4,5	3,4
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 241,3	17 363,0	15 241,3	17 363,0	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	36 945,6	39 559,9	36 945,6	39 559,9	38 124,0
	Soliditet, %	41,3	43,9	41,3	43,9	43,0
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 241,3	17 363,0	15 241,3	17 363,0	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	2 922,4	3 449,1	2 922,4	3 449,1	3 172,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-55,8	-21,8	-55,8	-21,8	-58,1
	Justerat eget kapital, MSEK	18 107,9	20 790,3	18 107,9	20 790,3	19 516,3
	Balansomslutning, MSEK	36 945,6	39 559,9	36 945,6	39 559,9	38 124,0
	Soliditet justerat enligt NRV, %	49,0	52,6	49,0	52,6	51,2
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 748,1	16 455,3	16 748,1	16 455,3	16 722,7
	Räntebärande tillgångar	-558,8	-357,9	-558,8	-357,9	-393,3
	Likvida medel	-116,5	-151,5	-116,5	-151,5	-182,0
	Börsnoterade aktier	-307,8	-425,9	-307,8	-425,9	-339,6
	Nettoskulder, MSEK	15 765,0	15 520,0	15 765,0	15 520,0	15 807,8
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	413,0	357,6	788,3	687,1	1 398,3
	Återläggning fastighetsadministration	18,9	18,1	38,0	36,4	73,4
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-4,6	-2,1	-8,2	-0,8	-13,3
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	427,3	373,6	818,1	722,7	1 458,4
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	34 289,2	35 506,8	34 239,8	35 392,1	34 740,7
	Driftnetto, %	5,0	4,2	4,8	4,1	4,2
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	553,0	492,4	1 109,2	981,2	1 997,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-140,0	-135,0	-320,9	-294,1	-599,2
	Driftnetto, MSEK	413,0	357,4	788,3	687,1	1 398,3
	Överskottsgrad, %	74,7	72,6	71,1	70,0	70,0

KALENDARIMUM

Delårsrapport per 30 september 2023

19 oktober 2023

Bokslutskommuniké 2023

8 februari 2024

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