

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2023

Q3

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 10,6% och uppgick till 1 653,8 (1 495,5) MSEK.
- Driftnettot ökade med 12,7% och uppgick till 1 192,4 (1 058,3) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 72,1 (70,8)%.
- Förvaltningsresultatet minskade med 26,2% och uppgick till 582,3 (789,5) MSEK, per stamaktie av serie A 3,18 (4,32) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 700 (960) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 593,5 (35 727,9) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 518,7 (895,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -759,4 (1 274,0) MSEK, per stamaktie av serie A -4,45 (6,61) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 99,9 (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 1/7-30/9	2022 1/7-30/9	2023 1/1-30/9	2022 1/1-30/9	2022 1/1-31/12
Hyresintäkter mm	544,6	514,3	1 653,8	1 495,5	1 997,5
Fastighetskostnader	-140,5	-143,1	-461,4	-437,2	-599,2
Driftnetto	404,1	371,2	1 192,4	1 058,3	1 398,3
Överskottsgrad %	74,2	72,2	72,1	70,8	70,0
Central administration	-11,7	-11,0	-33,5	-44,3	-56,9
Återläggning donation UNHCR:s verksamhet i Ukraina	-	-	-	10,0	10,0
Andel i intresseföretags resultat ¹	34,6	-1,2	31,3	5,4	3,4
Finansiella poster	-231,4	-102,5	-607,9	-239,9	-387,0
Förvaltningsresultat	195,6	256,5	582,3	789,5	967,8
Värdeförändringar fastigheter	-15,1	-	-1 518,7	896,0	-863,8
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	180,5	256,5	-936,4	1 685,5	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.

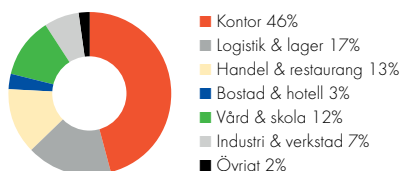
80%

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

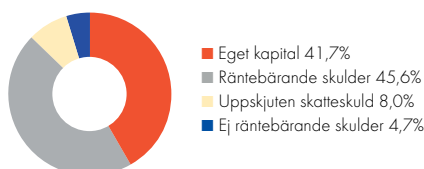
FASTPARTNER MÅL 2025

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	Net Dept / EBITDA skall vara <10x	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75	Energianvändningen skall minska med > 2% per år i befintligt bestånd	
Nettobelåningsgrad skall vara < 45%	Uppnå ratingnivå Baa1		Mål 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1 och Scope 2 Mål 2045: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1, Scope 2 och Scope 3	
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x				

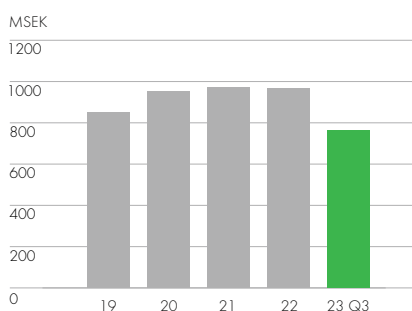
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



KAPITALSTRUKTUR



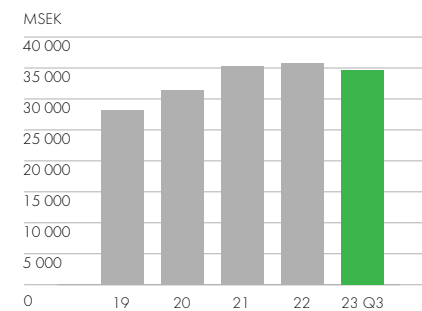
FÖRVALTNINGSRESULTAT



761 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 760,6 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



34594 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 593,5 MSEK per 2023-09-30.

VD:S KOMMENTAR

Tack för allt Anders

Jag vill inleda detta VD-ord med att minnas Anders Keller som lämnade oss i början av september.

Anders har funnits med från start i det som idag är Fastpartner vilket även inneburit att han har varit verksam under bolagets mest turbulenta och problematiska period under i stort sett hela 1990-talet. Detta var en period när bolagets resurser var väldigt begränsade och där stora krav ställdes på alla medarbetare. Anders var då ett föredöme vad gäller flexibilitet och problemlösningar. Jag tror inte någon medarbetare har innehaft så många och varierande arbetsuppgifter som Anders. För mig personligen har han alltid varit en fast punkt i tillvaron och någon som jag kunnat föra en utvecklande diskussion med angående alla typer av frågeställningar. Detta har varit av oerhört stort värde för mig då Anders alltid haft infallsvinklar som ligger långt utanför de flestas boxar. Värdet av detta har varit ovärderligt för mig och även inneburit att lösningarna på många av bolagets problem fått en helt annan kvalitet än vad som annars hade varit fallet. Hans okonventionella sätt att vara och tänka har även genom åren satt sina spår på utformningen av såväl bolagets årsredovisningar som VD-kommentarer. En ytterligare sak jag är tacksam över är att Anders tog initiativet till vår numera årliga sponsring av Fryshusets verksamhet.

Jag är väldigt tacksam över att ha fått lära känna Anders och tomrummet som han lämnar efter sig är gigantiskt.

Den operativa verksamheten

Den operativa verksamheten går bra. Hyresintäktsökningen uppgår till 10,6% motsvarande en årlig hyresintäkt om cirka 2,2 Mdr och driftnettoökningen uppgår till 12,7%. Detta är resultatet av vår satsning på att öka effektiviteten i förvaltningen samtidigt som vi har stort fokus på att få maximal effekt av vår capex och därmed vårt nettokassaflöde. Vårt rullande förvaltningsresultat uppgår till cirka 700 MSEK och vår beräknade capex för nästkommande 12 månader uppgår till cirka 220 MSEK vilket indikerar ett nettokassaflöde på cirka 500 MSEK. Detta trots att vi i stort sett är fullt exponerade mot Riksbankens ränteförändringar.

Återigen hamnar vi i en situation där Centralbankernas framtida ränteföränd-



ringar är av stor vikt för bolagets framtida vinstutveckling. Vår bedömning är att vi befinner oss på räntetoppen både vad gäller Fed, ECB och Riksbanken vilket innebär att nästa ränteförändring kommer att vara en sänkning, vilken omedelbart påverkar vårt resultat positivt om cirka 40 MSEK per varje 25-punktersförändring.

Ränteutveckling

Det är därför viktigt att ha en uppfattning om ränteförändringarna framåt för att kunna anpassa vår finansieringsstrategi till nya förutsättningar. Jag har under de senaste veckorna stärkt i min uppfattning om att både Fed och ECB redan genomfört sina sista räntehöjningar. I USA har finans- och penningpolitik frontalkrockat. Biden-administrationen genomförde under 2021/2022 ett gigantiskt pandemistöd, i form av skatterabatter och direkta kontantstöd till individer och företag, motsvarande 29% av USA:s BNP vilket initialt inneburit ett stort sparande som nu börjar sina och gå mot sitt slut. Om vi utgår ifrån att stödet

förbrukas under fyra år innebär detta att den amerikanska ekonomin under åren 2021 – 2024 har tillförts en artificiell efterfrågan motsvarande 7% av BNP per år. Med detta som bakgrund är det inte särskilt konstigt att amerikansk ekonomi varit motståndskraftig och så här långt lyckats stå emot Fed:s snabba och kraftfulla räntehöjningar. Frågan man kan ställa sig är snarare varför inflationen inte är högre.

Nu över till den penningpolitiska effekten av stimulanserna. Hela pandemistödet har finansierats via statsfinansiell upplåning med följd att amerikansk statsskuld nu uppgår till 33 000 BUSD vilket motsvarar nästan 130% av amerikansk BNP. Samtidigt har Fed genomfört historiska räntehöjningar samtidigt som man reducerat sin egna balansräkning. Det har lett till att USA har fått problem med att refinansiera sin statsskuld på grund av dålig likviditet i det finansiella systemet. En ytterligare effekt av Fed:s politik är att finansieringskostnaderna för den ständigt växande statsskulden har rusat och uppgår

idag till nästan samma belopp som landets försvarsutgifter. Detta har lett till ett enormt budgetunderskott. Som ytterligare en effekt av den finansiella situationen har den kommersiella fastighetsmarknaden fått betydande problem både vad gäller vakan- ser och finansieringskostnader. På toppen av allt detta verkar konsumtionen vika i en allt snabbare takt.

Medvetandet om den uppkomna situa- tionen verkar öka, framför allt hos Fed men även politiskt, och där det står mer och mer klart att enda lösningen på problemen är att dra ner den generella räntenivån samt att skapa en bättre likviditet i systemet genom att Fed återigen måste börja köpa amerikanska Government Bonds samt dra ner Fed Fund Rate.

Europa har inte riktigt samma problem utan problemen här består mer av generell svag efterfrågan kopplat till stora struk- turella problem i Tyskland och Frankrike samt snabbt ökande statsskuldsräntor för en rad EU-länder. Även här står vi snart inför en situation där räntan förmodligen kommer att behöva sänkas.

Jag står fast vid att en första ränte- sänkning från Fed kommer senast under Q1 2024 för att sedan snabbt följas av räntesänkningar från både ECB och Riksbanken. En ränteutveckling enligt detta scenario kommer givetvis att snabbt förbättra vår intjäning och därmed förbättra alla väsentliga nyckeltal.

Tredje kvartalet 2023

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 5,9% till 544,6 (514,3) MSEK, driftnettot ökade med 8,9% till 404,1 (371,2) MSEK och överskottsgraden steg till 74,2 (72,2)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade med 23,7% och uppgick till 195,6 (256,5) MSEK eller 1,07 (1,40) kr/stam- aktie av serie A. Förvaltningsresultatet har minskat främst pga högre marknadsräntor som motverkats av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt, indexerade hyreshöjningar, färdigställda hyresgästpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2022 och 2023.

Orealiserade värdeförändringar i fastig-

hetsbeståndet för kvartalet uppgick till –15,1 (0,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –238,7 (–64,9) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 173,2 (294,1) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – september 2023

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 653,8 (1 495,5) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 158,3 MSEK, eller 10,6%. 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 147,8 MSEK eller 9,8%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2023 till 92,9 (92,3)%.

Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 93,1 (92,4)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 461,4 (437,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 24,2 MSEK eller 5,5%. 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 19,2 MSEK, eller 4,7%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 33,5 (44,3) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 10,8 MSEK eller 24,4%. 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 -1 518,7 (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 -631,4 (-296,1) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 30,6 (38,4) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 611,5 (251,8) 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 26,7 (17,0) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till -50,2 (-73,2) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till 200,5 (-345,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -28,7 (-89,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 229,2 (-255,7) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2023 uppgår till 20,6 (20,6)%.

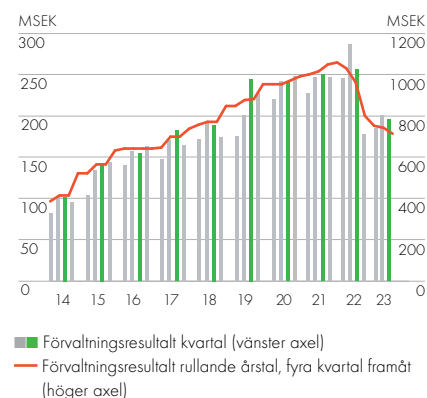
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 458,3 (551,8) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 449,8 (640,5) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -151,5 (-25,5) 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 3 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 544,6 (514,3) MSEK.
- Driftnettot ökade till 404,1 (371,2) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 74,2 (72,2)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 195,6 (256,5) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -15,1 (0,0) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -238,7 (-64,9) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 173,2 (294,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 145,2 (228,6) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, uppgick till 0,69 (1,15) kr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 654 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 653,8 MSEK för perioden.

Fastighetsbeståndet

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

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 46% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cirka en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tullarna och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 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 1 562 500 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 492 119 kvadratmeter, Region 2 med 489 510 kvadratmeter och Region 3 med 580 871 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

1 562 500kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2023-09-30

	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	874 821	392 371	178 672	103 404	70 387	38 788	85 840	5 359	1 690,5	26 609,1
Gävle	493 658	232 647	46 578	60 278	14 519	56 022	208	51 929	3 113	223,9	2 577,7
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 750	31 739	40 720	16 966	7 028	3 449	7 837	11	147,0	2 154,3
Göteborg	231 146	110 597	16 591	79 244	11 436	1 848		1 479		86,3	1 073,9
Norrköping	370 214	144 446	20 673	83 186	10 019	19 623	210	10 673	62	109,8	1 217,9
Malmö	89 931	51 838	16 520	25 882	3 174	2 250		3 202	810	50,4	596,5
Övrigt	138 096	40 400	6 842	21 599	5 395	3 855	2 356	339	14	30,4	364,1
Summa	2 549 659	1 562 500	531 314	489 581	164 913	161 013	45 011	161 299	9 369	2 338,3	34 593,5

¹ Hyresvärde per 2023-10-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2023-09-30	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyres- värde/kvm
Kontor	531 314	1 070,0	2 014
Logistik & lager	489 581	396,5	810
Industri & verkstad	161 013	165,0	1 025
Handel & restaurang	164 913	296,1	1 795
Vård & skola	161 299	291,4	1 807
Bostad & hotell	45 011	75,6	1 680
Övrigt	9 369	43,7	4 660
Total	1 562 500	2 338,3	1 497

¹ Hyresvärde per 2023-10-01 12 månader framåt.



Alderholmen 13:2

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Per 2023-06-30 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Per 2023-09-30 har samtliga fastighetsvärden varit föremål för bolagets interna värdering för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på nio fastigheter per 2023-09-30 jämfört mot de externa värderingarna som bolaget erhöll per 2023-06-30. Dessa värdejusteringar avviker med 0,9% av koncernens redovisade fastighetsvärde per 2023-09-30 jämfört med de externa värderingarna som utfördes per 2023-06-30 och är oförändrade jämfört med föregående kvartal. Avvikelsen består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på en fastighet. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2023 till 34 593,5 (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.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 4,9 (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 610 (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.

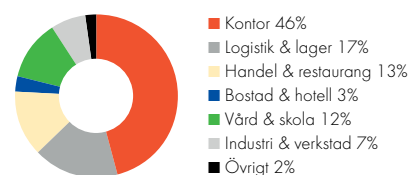
Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -1 518,7 (895,6) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

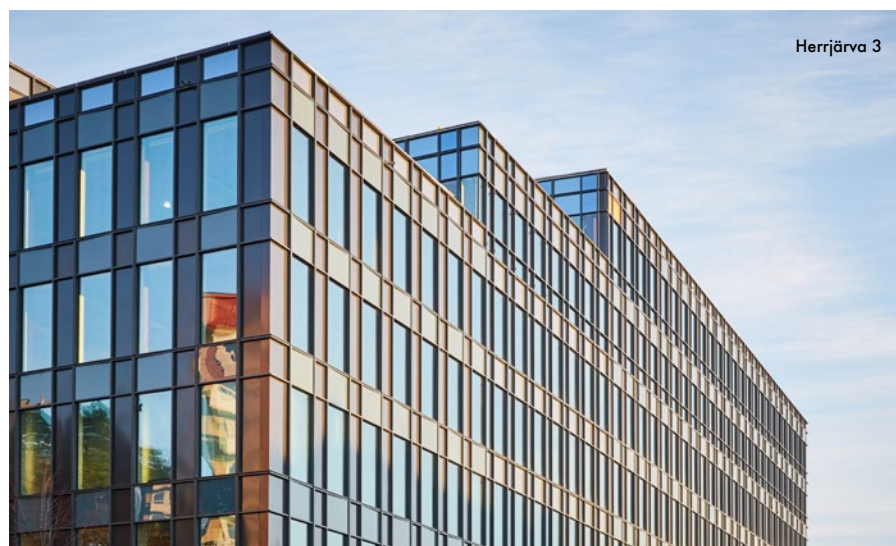
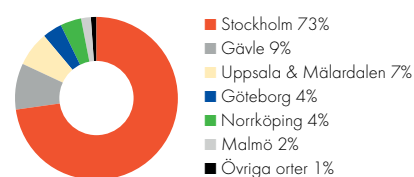
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	35 727,9
+ Förvärv av nya fastigheter	3,9
+ Investeringar	380,4
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-1 518,7
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	34 593,5

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 med anpassningar i syfte att bland annat möta hyresgästernas önskemål och att energieffektivisera samt miljöcertifiera fastigheterna för ett minskat klimatavtryck. Projekt som kan nämnas som exempel på detta miljö- och hållbarhetsarbete är lokalanpassning åt flera hyresgäster i Syllen 4, nybyggnad av serverhall åt Conapto i Stensåtra 19, nybyggnad åt Beijer i Bagaren 7 och uppförande av logistik samt showroom åt SGD Golv i Arbetsbasen 3. Fastigheten Hilton 2 i Frösunda utvecklas med miljöcertifiering till nybyggnadsstandard med flera nya hyresgäster. I fastigheten finns nu gym, flera restauranger, takterrass och en modern solcellsanläggning. På Östermalmstorg byggs fastigheten Krejaren 2 om för hyresgästen FCG som utökar sin verksamhet och på Lidingö byggs fastigheten Aga 2 om för utbildning och vård inklusive vårdboende.

Fastpartner har under 2023 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 380,4 (746,7) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2023-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 694,3 (536,7) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 240 (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 30 september 2023 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 448 (444) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 131 (131) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 317 (313) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 september 2023 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 610 (634) MSEK, varav 190 (193) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 450 (1 473) kr/kvm, och 420 (441) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 325 (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	106,5
Hyresgäst Anpassningar	212,0
Miljö- och planprojekt	61,9
Total	380,4

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



Hilton 2

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 SEPTEMBER 2023

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, restaurang, mfl	18 900	220	5	Q4 23
Aga 2	Ombyggnad, utbildning, kontor, vård	7 100	64	11	Q1 24
Brahelund 2	Ombyggnad flera hyresgäster	1 900	8	6	Q2 24
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	114	23	Q2 24
Robertsfors 3	Om- och utbyggnad, Ahlsell	4 500	35	13	Q2 24
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto	4 000	90	43	Q3 24
Krejären 2	Utökning av yta, FCG	1 700	10	6	Q3 24
Sporren 4	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	10	Q4 24
Bagaren 7	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	6 400	90	15	Q4 24
Syllen 4	Ombyggnad flera hyresgäster	2 400	30	7	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	-	40 000	40 000	-
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	2030	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	232 600	333 100	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 15 386,5 (16 402,1) MSEK. Det egna kapitalet har minskat med –759,4 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 16 822,8 (16 722,7) MSEK av vilket 8 217,9 (7 772,2) MSEK eller 48,8 (46,5)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 16 031,6 (15 807,8) MSEK, motsvarande 46,3 (44,2)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2023. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 10 442,8 (8 717,7) MSEK motsvarande 30,2 (24,4)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2023. Återstående bruttoskuld motsvarande 18,4 (22,4)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 6 250,0 (7 550,0) MSEK samt företagscertifikat om 130,0 (455,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 2023 5,1 (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 16 822,8 (16 722,7) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 465,0 (3 692,5) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 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 september 2023.

LÅNESTRUKTUR PER 2023-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
191,1	191,1 ¹	2023
1 630,0	1 155,0 ²	2024
7 332,4	5 937,4 ³	2025
1 984,4	1 984,4 ⁴	2026
3 896,9	3 896,9 ⁵	2027
1 285,7	1 285,7	2028
216,0	216,0	2029
1 115,0	1 115,0	2032
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	18 692,8	16 822,8

¹ Varav 75,0 avser företagscertifikat.

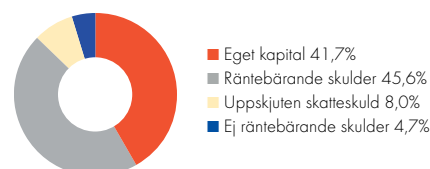
² Varav 1 100,0 avser obligationslån och 55,0 avser företagscertifikat.

³ Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån.

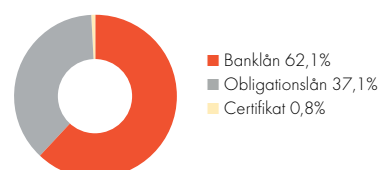
⁴ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁵ Varav 2 100,0 avser gröna obligationslån.

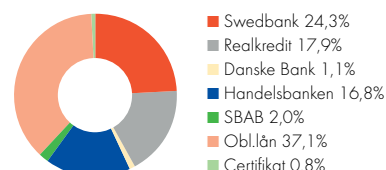
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 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 11 juli 2023 har Moody's sänkt kreditbetyget till Ba3 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. Per den 7 september 2023 har Scope Ratings sänkt kreditbetyget till BB med negativa utsikter.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,7 (43,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 49,6 (51,2)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 429,3 (577,0) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 1 870 (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 kulminerade 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 idag har nått slutet av räntehöjningsscykeln. 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

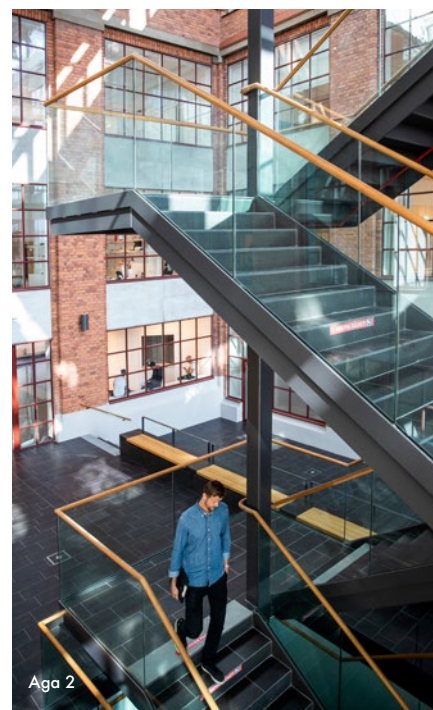
Koncernen hade per den 30 september 2023 83 (84) anställda, varav 60 (63) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

41,7%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,7%.

49,6%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 49,6%.



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 464,7 (436,0) MSEK och resultatet efter finansiella poster till –23,4 (59,3) MSEK. Per den 30 september 2023 uppgick likvida medel till 33,1 (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 september 2023 äger 71,7%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 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.

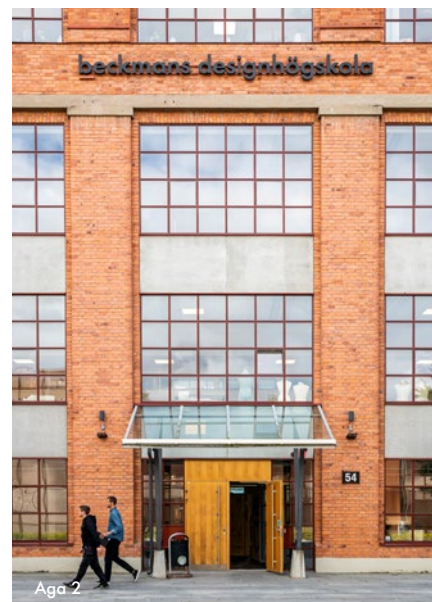
Antal utestående aktier

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 ÄGARN PER 2023-09-30

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	131 070 000	71,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	7 497 438	4,1
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Tredje AP-fonden	4 797 753	2,6
Swedbank Robur Fonder	4 796 811	2,6
Övriga	28 850 498	15,8
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 Q3 2023 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 700 MSEK.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intyggar 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 19 oktober 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 19 oktober 2023 kl 13:30.

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

Revisors granskningsrapport

Fastpartner AB (publ), org.nr 556230-7867

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastpartner AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 19 oktober 2023
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2023 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	544,6	514,3	1 653,8	1 495,5	1 997,5
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-69,1	-76,1	-260,1	-249,5	-337,0
Reparation och underhåll	-20,5	-16,1	-48,8	-41,1	-62,1
Fastighetsskatt	-31,0	-32,7	-90,6	-88,1	-118,7
Arrenden	-2,4	-2,3	-6,4	-6,2	-8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-17,5	-15,9	-55,5	-52,3	-73,4
Driftnetto	404,1	371,2	1 192,4	1 058,3	1 398,3
Central administration	-11,7	-11,0	-33,5	-44,3	-56,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-15,1	0,0	-1 518,7	895,6	-864,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-	0,4	0,4
Andel i intresseföretags resultat	34,6	-1,2	31,3	5,4	3,4
Resultat före finansiella poster	411,9	359,0	-328,5	1 915,4	481,0
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	6,3	10,2	30,6	38,4	45,9
Finansiella kostnader	-228,6	-103,9	-611,5	-251,8	-397,5
Leasingkostnad / tomträttsavgifter	-9,1	-8,8	-27,0	-26,5	-35,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-7,3	37,6	-23,5	-56,2	-2,3
Resultat före skatt	173,2	294,1	-959,9	1 619,3	91,7
Skatt	-28,0	-65,5	200,5	-345,3	-7,2
Periodens resultat	145,2	228,6	-759,4	1 274,0	84,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	145,2	228,6	-759,4	1 274,0	84,5
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	145,2	228,6	-759,4	1 274,0	84,5
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	145,2	228,6	-759,4	1 274,0	84,5
Resultat/stamaktie, serie A, kr	0,69	1,15	-4,45	6,61	0,01
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	3,75	3,75	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	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	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34 203,5	37 286,5	35 377,0
Förvaltningsfastigheter under uppförande	390,0	-	350,9
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 180,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	4,6	1,6	3,9
Summa materiella anläggningstillgångar	35 788,1	38 468,1	36 921,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	101,9	124,9	139,2
Andelar i intresseföretag	577,9	397,9	395,9
Andra långfristiga fordringar	0,5	30,1	35,2
Derivatinstrument	50,1	55,4	58,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	730,4	608,3	628,4
Summa anläggningstillgångar	36 518,5	39 076,4	37 550,2
Kortfristiga fordringar	233,2	204,2	202,5
Kortfristiga placeringar	100,7	205,3	189,3
Likvida medel	34,3	212,6	182,0
Summa omsättningstillgångar	368,2	622,1	573,8
SUMMA TILLGÅNGAR	36 886,7	39 698,5	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	12 675,5	14 880,6	13 691,1
Summa eget kapital	15 386,5	17 591,6	16 402,1
Uppskjuten skatteskuld	2 943,1	3 483,1	3 172,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	15 357,8	12 803,6	12 861,0
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 180,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	49,1	48,4	49,2
Summa långfristiga skulder	19 540,0	17 515,1	17 272,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 465,0	3 692,5	3 861,7
Övriga kortfristiga skulder	158,8	321,0	171,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	336,4	578,3	416,1
Summa kortfristiga skulder	1 960,2	4 591,8	4 449,4
Summa skulder	21 500,2	22 106,9	21 721,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 886,7	39 698,5	38 124,0

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2023 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	173,2	294,1	-959,9	1 619,3	91,7
Justeringsposter	-11,5	-36,3	1 511,8	-845,1	863,0
Betald/erhållen skatt	21,7	-48,9	-93,6	-222,4	-154,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183,4	208,9	458,3	551,8	799,9
Förändringar i rörelsekapital	-175,1	-81,4	-8,5	88,7	-48,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,3	127,5	449,8	640,5	751,1
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-146,9	-160,2	-388,1	-1 087,3	-1 288,5
Försäljning av fastigheter	-	-	-	0,6	0,6
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	89,2	0,1	174,1	227,1
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-18,0	-167,0	-29,8	-29,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146,9	-89,0	-555,0	-942,4	-1 090,6
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	350,0	60,0	4 998,7	3 970,0	5 710,6
Lösen och amortering av lån	-275,3	-19,1	-4 898,6	-2 754,4	-4 268,5
Inlösen preferensaktier	-	-	-	-664,1	-664,1
Utdelning	-18,3	-18,3	-146,4	-275,1	-494,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56,4	22,6	-46,3	276,4	283,4
Periodens kassaflöde	-82,2	61,1	-151,5	-25,5	-56,1
Likvida medel vid periodens ingång	116,5	151,5	182,0	210,7	210,7
Förvärvade likvida medel	-	-	3,8	27,4	27,4
Likvida medel vid periodens slut	34,3	212,6	34,3	212,6	182,0

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2023 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Vid periodens början	15 241,3	17 363,0	16 402,1	17 457,4	17 457,4
Inlösen av preferensaktier	-	-	-	-664,1	-664,1
Utdelning ¹	-	-	-256,2	-475,7	-475,7
Periodens resultat/totalresultat	145,2	228,6	-759,4	1 274,0	84,5
Vid periodens slut	15 386,5	17 591,6	15 386,5	17 591,6	16 402,1
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 386,5	17 591,6	15 386,5	17 591,6	16 402,1

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 128,1 MSEK av utdelningsbeloppet om 256,2 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2023-09-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2023 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	700,0	960,0	700,0	960,0	790,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	84,1	96,2	84,1	96,2	89,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	99,9	114,9	99,9	114,9	106,7
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	3,8	5,2	-6,4	9,7	0,5
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	4,4	4,0	-1,2	6,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,9	3,5	2,0	4,1	3,4
Soliditet, % ²	41,7	44,3	41,7	44,3	43,0
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	49,6	52,9	49,6	52,9	51,2

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2023 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,9	4,2	4,8	4,1	4,2
Överskottsgrad, % ²	74,2	72,2	72,1	70,8	70,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	92,9	92,9	92,3	92,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	92,6	92,9	93,1	92,4	92,5
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 542,0	1 440,9	1 543,9	1 409,5	1 417,0
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	359,7	364,0	393,7	370,7	382,6
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 066,7	974,6	1 040,5	930,2	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 2023-09-30

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	492,1	795,4	2 155,0	199,1	539,4	596,3	18 938,0	4,4	855,0
Region 2	89	489,5	511,7	1 393,8	167,4	456,0	344,3	9 818,9	4,9	568,1
Region 3	72	580,9	346,7	795,8	94,9	217,8	251,8	5 836,6	6,0	386,1
Summa	223	1 562,5	1 653,8	1 411,2	461,4	393,7	1 192,4	34 593,5	4,8	1 809,2

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 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	150,4	146,9	464,7	436,0	579,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-11,3	-18,8	-57,8	-59,8	-81,6
Reparation och underhåll	-8,2	-6,6	-21,4	-18,5	-26,8
Fastighetsskatt	-8,4	-9,8	-24,5	-24,5	-34,0
Tomträttsavgifter/arrenden	-4,0	-3,9	-12,1	-11,8	-15,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,9	-9,8	-34,2	-31,5	-46,4
Driftnetto	107,6	98,0	314,7	289,9	375,4
Central administration	-6,5	-6,1	-20,2	-29,4	-38,5
Andel i intresseföretags resultat	-	-1,2	-0,5	5,3	3,3
Resultat före finansiella poster	101,1	90,7	294,0	265,8	340,2
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	22,9	17,0	26,7	17,0	13,5
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	312,2
Övriga finansiella poster	-145,1	-46,6	-344,1	-223,5	-159,5
Resultat efter finansiella poster	-21,1	61,1	-23,4	59,3	506,4
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	78,9
Resultat före skatt	-21,1	61,1	-23,4	59,3	585,3
Skatt	4,3	-17,4	4,6	-17,9	-9,2
Periodens resultat	-16,8	43,7	-18,8	41,4	576,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-16,8	43,7	-18,8	41,4	576,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,9	1,0	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	1,0	0,9
Andelar i koncernföretag	8 665,8	7 755,9	8 658,0
Fordringar hos koncernföretag	11 808,8	11 892,0	11 753,2
Långfristiga värdepappersinnehav	101,9	124,9	139,2
Andelar i intresseföretag	546,1	397,9	395,9
Andra långfristiga fordringar	0,5	30,2	35,2
Derivatinstrument	50,1	54,9	57,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 173,2	20 255,8	21 039,1
Summa anläggningstillgångar	21 174,1	20 256,8	21 040,0
Kortfristiga fordringar	13,5	11,6	29,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164,0	122,5	144,3
Kortfristiga placeringar	100,7	205,3	189,3
Likvida medel	33,1	210,6	180,3
Summa omsättningstillgångar	311,3	550,0	543,2
SUMMA TILLGÅNGAR	21 485,4	20 806,8	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	4 076,6	3 816,9	4 351,6
Summa eget kapital	6 898,2	6 638,5	7 173,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 842,8	9 462,5	9 516,5
Skulder till koncernföretag	952,6	752,0	837,8
Övriga långfristiga skulder	29,0	33,2	42,3
Summa långfristiga skulder	12 824,4	10 247,7	10 396,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	1 444,5	3 477,8	3 655,5
Övriga kortfristiga skulder	185,2	282,9	134,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133,1	159,9	223,3
Summa kortfristiga skulder	1 762,8	3 920,6	4 013,0
Summa skulder	14 587,2	14 168,3	14 410,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 485,4	20 806,8	21 583,2

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2023 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 915,0	6 594,8	7 173,2	7 736,9	7 736,9
Inlösen av preferensaktier	-	-	-	-664,1	-664,1
Utdelning ¹	-	-	-256,2	-475,7	-475,7
Periodens resultat/totalresultat	-16,8	43,7	-18,8	41,4	576,1
Vid periodens slut	6 898,2	6 638,5	6 898,2	6 638,5	7 173,2

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 128,1 MSEK av utdelningsbeloppet om 256,2 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2023-09-30.

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	795,4	718,3	511,7	474,8	346,7	302,4	1 653,8	1 495,5			1 653,8	1 495,5
Fastighetskostnader	-199,1	-187,6	-167,4	-163,6	-94,9	-86,0	-461,4	-437,2			-461,4	-437,2
Driftnetto	596,3	530,7	344,3	311,2	251,8	216,4	1 192,4	1 058,3			1 192,4	1 058,3
Tomträttsavgälder	-22,3	-22,1	-3,9	-3,8	-0,8	-0,6	-27,0	-26,5			-27,0	-26,5
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-869,5	480,7	-444,3	350,2	-204,9	64,7	-1 518,7	895,6			-1 518,7	895,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,4		0,4			-	0,4
Värdeförändringar finansiella instrument							-23,5	-56,2			-23,5	-56,2
Bruttoresultat	-295,6	989,3	-103,9	657,6	46,1	280,9	-376,8	1 871,6			-376,8	1 871,6
Ofördelade poster												
Central administration									-33,5	-44,3	-33,5	-44,3
Andel i intresseföretags resultat							31,3	5,4			31,3	5,4
Finansiella intäkter							30,6	38,4			30,6	38,4
Finansiella kostnader							-611,5	-251,8			-611,5	-251,8
Resultat före skatt											-959,9	1 619,3
Skatt									200,5	-345,3	200,5	-345,3
Periodens totalresultat							-926,4	1 663,6	167,0	-389,6	-759,4	1 274,0
Förvaltningsfastigheter	18 938,0	20 386,9	9 818,9	10 742,1	5 836,6	6 157,5	34 593,5	37 286,5			34 593,5	37 286,5
Ofördelade poster												
Nyttjanderättstillgång tomträtt											1 190,0	1 180,0
Finansiella anläggningstillgångar											730,4	608,3
Maskiner och inventarier											4,6	1,6
Omsättningstillgångar											333,9	409,5
Likvida medel											34,3	212,6
Summa tillgångar	18 938,0	20 386,9	9 818,9	10 742,1	5 836,6	6 157,5	34 593,5	37 286,5			36 886,7	39 698,5
Ofördelade poster												
Eget kapital											15 386,5	17 591,6
Långfristiga skulder											16 596,9	14 032,0
Uppskjuten skatteskuld											2 943,1	3 483,1
Kortfristiga skulder											1 960,2	4 591,8
Summa eget kapital och skulder											36 886,7	39 698,5
Periodens förvärv och investeringar	232,5	364,1	62,7	214,9	89,1	489,1	384,3	1 068,1			384,3	1 068,1
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 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 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 2023-09-30.

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2023-09-30 (2022-09-30)

	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	-98,8	(-194,8)	-98,8	(-194,8)				
Orealiserad värdeförändring	-27,1	(-71,3)	-27,1	(-71,3)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	202,6	(330,2)	179,4	(307,0)	-	(-)	23,2	(23,2)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2023-09-30 (2022-09-30)

	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	-8,0	(131,1)			-8,0	(131,1)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	50,1	(55,4)	-	(-)	50,1	(55,4)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2023-09-30 (2022-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			101,9	(124,9)			101,9	(124,9)	101,9	(124,9)
Andra långfristiga fordringar					0,5	(30,1)	0,5	(30,1)	0,5	(30,1)
Kundfordringar					18,6	(20,0)	18,6	(20,0)	18,6	(20,0)
Övriga kortfristiga fordringar					24,6	(26,9)	24,6	(26,9)	24,6	(26,9)
Kortfristiga placeringar			100,7	(205,3)			100,7	(205,3)	100,7	(205,3)
Derivatinstrument			50,1 ¹	(55,4) ¹			50,1	(55,4)	50,1	(55,4)
Likvida medel					34,3	(212,6)	34,3	(212,6)	34,3	(212,6)
Upplupna intäkter					84,2	(60,7)	84,2	(60,7)	84,2	(60,7)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	252,7	(385,6)	162,2	(350,3)	414,9	(735,9)	414,9	(735,9)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 822,8	(16 496,1)	16 822,8	(16 496,1)	16 822,8	(16 496,1)
Leasingskuld tomträtt					1 190,0	(1 180,0)	1 190,0	(1 180,0)	1 190,0	(1 180,0)
Övriga långfristiga skulder					49,1	(48,4)	49,1	(48,4)	49,1	(48,4)
Leverantörsskulder					68,4	(80,8)	68,4	(80,8)	68,4	(80,8)
Övriga kortfristiga skulder					87,4	(237,1)	87,4	(237,1)	87,4	(237,1)
Upplupna kostnader					121,0	(262,3)	121,0	(262,3)	121,0	(262,3)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	18 338,7	(18 304,7)	18 338,7	(18 304,7)	18 338,7	(18 304,7)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2023 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	511,3	479,4	1 547,6	1 398,1	1 868,8
Serviceintäkter	33,3	34,9	106,2	97,4	128,7
Summa intäkter	544,6	514,3	1 653,8	1 495,5	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.

Beläningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsnas redovisade värde.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats vid rapportperiodens utgång för bolagets räntebärande skulder.

Nettoskulder (Net Debt)

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 1/7 – 30/9	2022 1/7 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 30/9	2022 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	195,6	256,5	582,3	789,5	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	-34,6	1,2	-31,3	-5,4	-3,4
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-4,0	-1,1	0,0	6,8	3,2
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	8,0	12,8	44,0	39,5	147,4
	Justerings för stigande marknadsränta och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	10,0	-29,4	-70,0	-110,4	-325,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	175,0	240,0	525,0	720,0	790,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	700,0	960,0	700,0	960,0	790,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 386,5	17 591,6	15 386,5	17 591,6	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	84,1	96,2	84,1	96,2	89,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 386,5	17 591,6	15 386,5	17 591,6	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	2 943,1	3 483,1	2 943,1	3 483,1	3 172,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-50,1	-55,4	-50,1	-55,4	-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	99,9	114,9	99,9	114,9	106,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	145,2	228,6	-759,4	1 274,0	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	580,8	914,4	1 012,5	1 698,7	84,5
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	15 313,9	17 477,3	15 894,3	17 524,5	16 929,8
	Avkastning på eget kapital, %	3,8	5,2	-6,4	9,7	0,5
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	173,2	294,1	-959,9	1 619,3	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	228,6	103,9	611,5	251,8	397,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 607,2	1 592,0	-464,5	2 494,8	489,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 916,2	39 629,2	37 505,4	38 810,3	38 023,1
	Avkastning på totalt kapital, %	4,4	4,0	-1,2	6,4	1,3
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	173,2	294,1	-959,9	1 619,3	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	22,4	-37,6	1 542,2	-839,8	866,1
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	228,6	103,9	611,5	251,8	397,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	424,2	360,4	1 193,8	1 031,3	1 355,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,9	3,5	2,0	4,1	3,4
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 386,5	17 591,6	15 386,5	17 591,6	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	36 886,7	39 698,5	36 886,7	39 698,5	38 124,0
	Soliditet, %	41,7	44,3	41,7	44,3	43,0
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 386,5	17 591,6	15 386,5	17 591,6	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	2 943,1	3 483,1	2 943,1	3 483,1	3 172,3
	Återläggning räntederivat, MSEK	-50,1	-55,4	-50,1	-55,4	-58,1
	Justerat eget kapital, MSEK	18 279,5	21 019,3	18 279,5	21 019,3	19 516,3
	Balansomslutning, MSEK	36 886,7	39 698,5	36 886,7	39 698,5	38 124,0
	Soliditet justerat enligt NRV, %	49,6	52,9	49,6	52,9	51,2
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 822,8	16 496,1	16 822,8	16 496,1	16 722,7
	Räntebärande tillgångar	-550,1	-365,9	-550,1	-365,9	-393,3
	Likvida medel	-34,3	-212,6	-34,3	-212,6	-182,0
	Börsnoterade aktier	-206,8	-344,4	-206,8	-344,4	-339,6
	Nettoskulder, MSEK	16 031,6	15 573,2	16 031,6	15 573,2	15 807,8
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	404,1	371,2	1 192,4	1 058,3	1 398,3
	Återläggning fastighetsadministration	17,5	15,9	55,5	52,3	73,4
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-5,0	-6,0	-13,2	-17,0	-13,3
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	416,6	381,1	1 234,7	1 093,6	1 458,4
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	33 667,1	36 134,7	34 297,1	35 464,2	34 740,7
	Driftnetto, %	4,9	4,2	4,8	4,1	4,2
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	544,6	514,3	1 653,8	1 495,5	1 997,5
	Fastighetskostnader, MSEK	-140,5	-143,1	-461,4	-437,2	-599,2
	Driftnetto, MSEK	404,1	371,2	1 192,4	1 058,3	1 398,3
	Överskottsgrad, %	74,2	72,2	72,1	70,8	70,0

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2023	8 februari 2024
Årsredovisning 2023	mars 2024
Delårsrapport per 31 mars 2024	18 april 2024
Årsstämma 2024	18 april 2024
Delårsrapport per 30 juni 2024	4 juli 2024
Delårsrapport per 30 september 2024	17 oktober 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