

# Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2024

Q2

## PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 4,0% och uppgick till 1 153,2 (1 109,2) MSEK.
- Drifnettot ökade med 2,3% och uppgick till 806,7 (788,3) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,0 (71,1)%.
- Förvaltningsresultatet minskade med 15,5% och uppgick till 326,6 (386,7) MSEK, per stamaktie av serie A 1,79 (2,11) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 820 (730) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 765,0 (33 750,1) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 118,7 (-1 503,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 372,8 (-904,6) MSEK, per stamaktie av serie A 1,84 (-5,15) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 96,0 (95,1) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 100 MSEK.

## ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

	2024	2023	2024	2023	2023
Resultatutveckling per kvartal, MSEK	1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Hyresintäkter mm	574,3	553,0	1 153,2	1 109,2	2 208,7
Fastighetskostnader	-151,5	-140,0	-346,5	-320,9	-654,1
<b>Drifnetto</b>	<b>422,8</b>	<b>413,0</b>	<b>806,7</b>	<b>788,3</b>	<b>1 554,6</b>
Överskottsgrad %	73,6	74,7	70,0	71,1	70,4
Central administration	-12,1	-11,4	-24,0	-21,8	-46,1
Andel i intresseföretags resultat <sup>1</sup>	-	-3,3	-	-3,3	31,9
Finansiella poster	-223,0	-197,3	-456,1	-376,5	-845,7
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>187,7</b>	<b>201,0</b>	<b>326,6</b>	<b>386,7</b>	<b>694,7</b>
Värdeförändringar fastigheter	3,4	-1 503,4	122,1	-1 503,6	-2 473,9
<b>Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter</b>	<b>191,1</b>	<b>-1 302,4</b>	<b>448,7</b>	<b>-1 116,9</b>	<b>-1 779,2</b>

<sup>1</sup> Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Slättö Fastpartner Holding AB, Slättö Fastpartner II AB, Tenzing Industrihus AB och Litium 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.

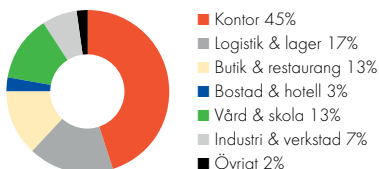
# 78%

Cirka 78% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen.

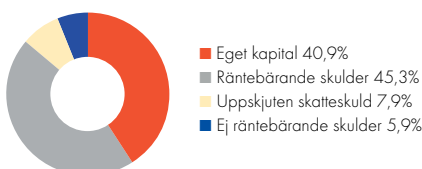
## FASTPARTNER MÅL 2025

FINANSIELLA	OPERATIONELLA	MILJÖ	UTDELNING	
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 100 MSEK	Minst 30% av låneportföljen skall vara räntesäkrad med löptider > 3 år 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 <sub>2</sub> e utsläppen skall minska med > 15% per år	
Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år	Net Debt / 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				

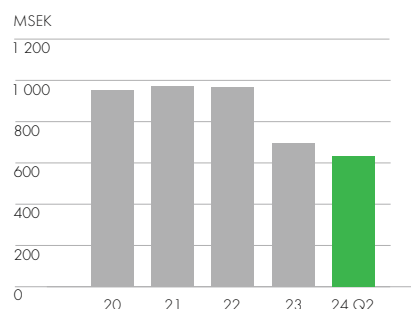
### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



### KAPITALSTRUKTUR



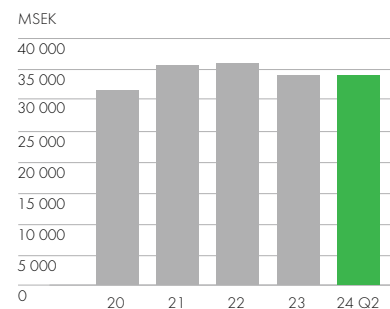
### FÖRVALTNINGSRESULTAT



# 635 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 634,6 MSEK.

### FASTIGHETSVÄRDE



# 33765 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 765,0 MSEK per 2024-06-30.

## VD:S KOMMENTAR

# Förbättrat finansnetto inom räckhåll

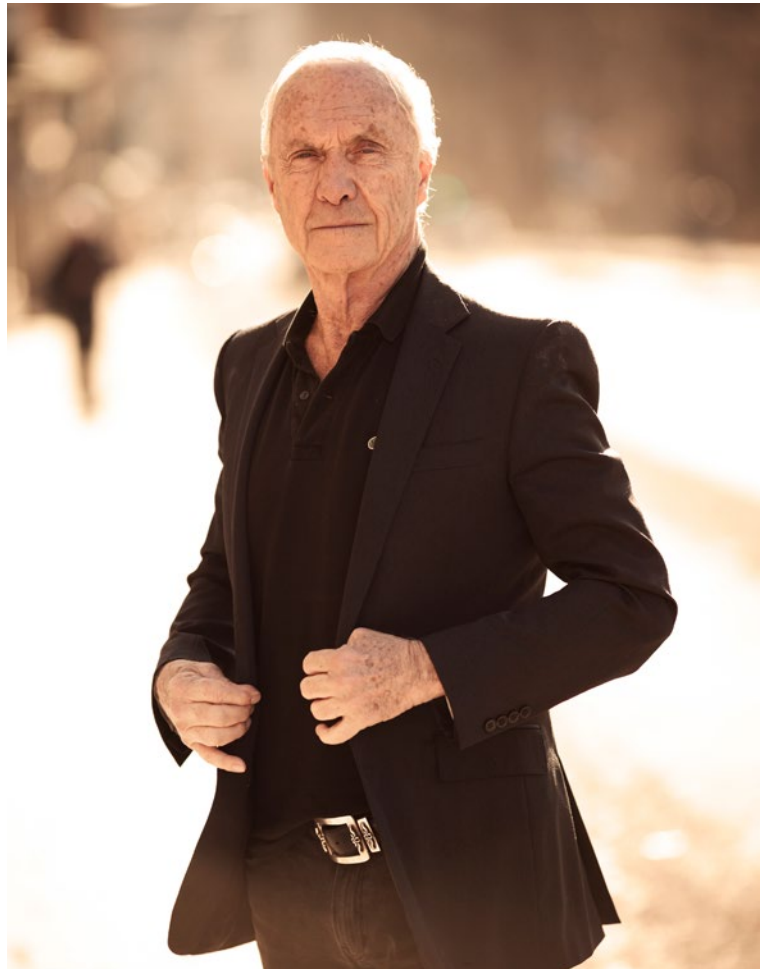
## Verksamhet och hyresmarknad

Andra kvartalet har karakteriserats av "business as usual" där det mesta rullat på enligt plan. Vi har under kvartalet avslutat våra större projekt samtidigt som vi startat några nya, dock av betydligt mindre omfattning. Nedan en sammanställning av större avslutade och kommande projektinvesteringar:

- Fastigheten Aga 2 på Lidingö har blivit ett nytt stadsdelscentrum. Intäkterna de senaste 10 åren har ökat från 30 till 50 MSEK och framgent kommer de öka än mer när äldre hyresavtal är omförhandlade till nya nivåer.
- Vårt nästa projekt på Lidingö är fastigheten Västerbotten 19, vilken har ett fantastiskt läge. Idag är intäkterna cirka 20 MSEK men vi tror att dessa intäkter ska gå att öka med minst 50% de kommande åren. Arbetet med detta har precis börjat.
- Fastigheten Syllen 4 i Liljeholmen har haft en liknande resa som Aga 2. Hyresintäkterna har ökat från 20 MSEK till 35 MSEK de senaste 10 åren.
- I Arlanda Stad är vi i gång med att uppföra en ny fastighet om 2 000 kvm till Sigtuna Vatten vilken beräknas vara färdigställd i mitten av nästa år.
- Detaljplanen för fastigheten Riksby 1:13 i Bromma, vilken omfattar cirka 87 000 kvm, är nu godkänd av Stadsbyggnadsnämnden.

Uthyrningsmarknaden är generellt svagare idag än för ett par år sedan och vi kan konstatera att antalet konkurser bland mindre företag ligger på en något högre nivå än tidigare. Detta beror till stor del på att de skatteuppskov som erhöles under pandemin nu skall återbetalas och den likviditeten finns inte i vissa företag. En ytterligare faktor är att många företag valde att ta upp ny finansiering under lågränteperioden för att bland annat förvärva bolag samt att göra andra expansionsinvesteringar. Detta gjordes till vad man idag får anse som relativt höga priser. Nu möts man istället av en marknad med sjunkande efterfrågan samt betydligt högre räntekostnader än vad man räknade med vid finansieringstillfället.

Den relativt försiktiga investeringsstrategin som vi valt i dagsläget har inneburit att vi, trots högre finansieringskostnader, kunnat upprätthålla, ett för branschen, mycket högt nettokassaflöde om cirka 500 MSEK vilket tjänat oss väl i tider av en mer



restriktiv kapitalmarknad.

I rapporten för kvartal 4 2023 skrev jag att vi gjorde bedömningen att det var kvartalet där flera väsentliga faktorer bottnade ur. Nu kan vi konstatera att så har blivit fallet. Detta gäller i första hand våra fastighetsvärden som i stort sett legat stilla under kvartal 1 och kvartal 2 i år samt att vårt finansnetto förbättrats enligt följande:

- Q4 2023 –238 MSEK
- Q1 2024 –233 MSEK
- Q2 2024 –223 MSEK

Jämför vi finansnettot första halvåret 2024 mot första halvåret 2023 ser vi dock en försämring om 80 MSEK vilket förklarar att vårt förvaltningsresultat minskat med drygt 15%.

## Ränteutveckling

Vad kan vi förvänta oss för förändringar av räntan framöver? Rent generellt kan vi kon-

statera att i princip allt i vår omvärld talar för lägre räntor eller till och med mycket lägre räntor. Låt mig ge några exempel.

Effekterna av USA's gigantiska pandemistöd är under upphällning med påföljd att konsumentefterfrågan faller i snabb takt, vilket medfört klart fallande priser i konsumtionsledet med Walmart som en av de ledande aktörerna.

Finansieringskostnaden för det genomsnittliga amerikanska företaget ligger idag på runt 8-9% vilket gör att investeringarna har avstannat. Refinansieringsmarknaden har dock i viss omfattning vänt och spreaderna vikt ned något, dock inte mer än 25 – 50 räntepunkter.

När amerikansk statsskuld omfinansieras så sker detta genom att man endast använder korta räntepapper, "Treasury Bills", vilket givetvis görs för att man väntar sig en kraftfull räntesänkning från Fed i närtid.

Till detta kommer förmodligen en klar

försämring i de reviderade "NonFarmPayroll" siffrorna som kommer under veckan.

Går vi över till Europa så har vi samma situation här med avtagande efterfrågan från konsumenten som känner en stor osäkerhet inför framtiden påhejad av den politiska oro man ser i första hand i Frankrike och England men även i Tyskland. Till detta kan läggas en enorm konkurrens från kinesiska företag vars industri har ett alldeles för lågt resursutnyttjande vilket man måste höja av sysselsättningsskäl. Den egna hemmamarknaden är svag vilket kommer att innebära att västvärlden kommer att översköljas av högkvalitativa, billiga och subventionerade kinesiska produkter och detta oavsett tullar eller andra handelshinder. Allt detta är givetvis påtagligt deflationistiskt och kommer tvinga fram ordentliga räntesänkningar från ECB.

Den svenska situationen har jag redan beskrivit och hos oss har räntehöjningarna redan fått full effekt genom vår strukturella räntekänslighet, men framför allt genom att vi inte motverkat penningpolitiken genom överdriven finanspolitik vilket varit fallet i alla andra stora ekonomier.

Jag vill slutligen ansluta mig till den teori som Queens College-presidenten och Bondkungen Mohammed El-Erian framfört och konstaterat, att ju längre en centralbank framhärdar i att behålla en hög ränta, trots signaler om en svag ekonomisk utveckling, desto större skada orsakar man i den omgivande ekonomin. Följden blir alltid att räntan behöver sänkas betydligt mer för att korrigera för den sena starten av räntesänkningarna.

Slutsatsen för Fastpartners del är att vi förmodligen kommer att få en snabbare förbättring av vårt finansnetto, och därmed också för den för oss så viktiga räntetäckningsgraden, än vad vi tidigare räknat med.

#### Andra kvartalet 2024

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 3,9% till 574,3 (553,0) MSEK, driftnettot ökade med 2,4% till 422,8 (413,0) MSEK och överskottsgraden uppgick till 73,6 (74,7)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade med 6,6% och uppgick till 187,7 (201,0) MSEK eller 1,03 (1,10) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har

minskat främst pga högre marknadsräntor samt avyttring av tre fastigheter. Effekten av detta har motverkats av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt, indexerade hyreshöjningar och färdigställda hyresgästanpassningar.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 0,0 (-1 503,4) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -235,6 (-180,9) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 178,5 (-1 286,0) MSEK.

*Sven-Olof Johansson, VD*

# Resultatet januari – juni 2024

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 153,2 (1 109,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 44,0 MSEK, eller 4,0%. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 41,7 MSEK eller 3,8%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2024 till 92,5 (93,1)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,6 (93,3)%.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 346,5 (320,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 25,6 MSEK eller 8,0%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och yttre renhållning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal samt att föregående period innehöll ett elstöd om 5 MSEK.

I jämförbart bestånd, och exklusive erhållit elstöd, har fastighetskostnaderna ökat med 16,9 MSEK, eller 5,7%.

## Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 24,0 (21,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 2,2 MSEK eller 10,1%. Ökningen förklaras främst av något högre datakostnader samt högre avskrivningar för kontorsinventarier.

## Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 118,7 (–1 503,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,4 (5,2)%. Under första kvartalet tecknade Fastpartner avtal om att avyttra tre fastigheter; Skultuna 1, 2 och 5. Frånträdet av dessa fastigheter skedde den 2 april 2024. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 26% vilket motsvarar 49,5 MSEK och ingick som en orealiserad värdeförändring under första kvartalet. Även nytecknade hyreskontrakt förklarar periodens orealiserade värdeförändringar.

## Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –448,1 (–392,7) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 16,4 (24,3) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 454,7 (382,9) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Förändringen mot samma period föregående år förklaras främst av stigande marknadsräntor.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 0,0 (3,8) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till 8,0 (–20,0) MSEK.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till –83,9 (228,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –42,1 (–21,3) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –41,8 (249,8) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2024 uppgår till 20,6 (20,6)%.

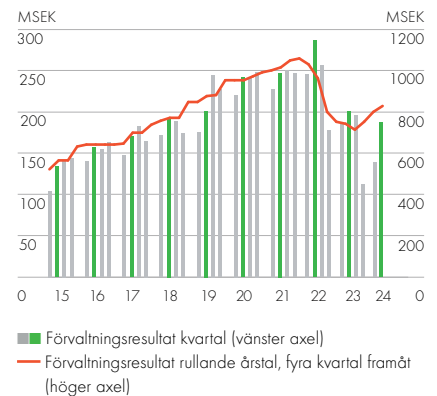
## Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 277,1 (274,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 273,8 (441,5) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till –66,0 (–69,3) MSEK och förklaras huvudsakligen av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt, indexerade hyreshöjningar samt färdigställda hyresgästanpassningar och avyttring av fastigheter. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter och lösen av ett obligationslån om 1 100 MSEK per den 28 mars 2024.

## KVARTAL 2 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 574,3 (553,0) MSEK.
- Driftnettot ökade till 422,8 (413,0) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 73,6 (74,7)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 187,7 (201,0) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 0,0 (–1 503,4) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –235,6 (–180,9) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 178,5 (–1 286,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 169,5 (–1 025,9) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, uppgick till 0,83 (–5,71) kr.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# 1 153 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 153,2 MSEK för perioden.

# Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 78% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 10%, Göteborg cirka 4%, Norrköping cirka 5% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 45% 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, 13% 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 1 570 286 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 493 295 kvadratmeter, Region 2 med 489 418 kvadratmeter och Region 3 med 587 573 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

## FÖRSÄLNINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner avyttrat under 2024.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträdesdag
Skultuna 1	Stockholm	5 740	2 april 2024
Skultuna 2	Stockholm	1 450	2 april 2024
Skultuna 5	Stockholm	1 403	2 april 2024

# 1 570 286 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

## ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2024-06-30

	Tomtarean	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK <sup>1</sup>	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	1 015 330	875 757	390 161	181 340	105 287	68 112	38 788	86 135	5 933	1 750,6	25 837,7
Gävle	493 658	232 647	47 128	60 278	14 519	55 472	208	51 929	3 113	236,7	2 547,8
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 898	31 151	41 846	16 966	7 028	3 449	7 447	11	158,8	2 141,6
Göteborg	231 146	110 654	16 591	79 301	11 436	1 848		1 479		91,6	1 072,8
Norrköping	370 214	144 690	20 597	83 578	10 019	19 551	210	10 673	62	115,5	1 219,7
Malmö	89 931	51 838	16 564	25 838	3 174	2 250		3 202	810	52,5	565,7
Övrigt	138 096	46 802	6 842	22 824	10 589	3 855	2 339	339	14	39,2	379,7
<b>Summa</b>	<b>2 531 510</b>	<b>1 570 286</b>	<b>529 034</b>	<b>495 005</b>	<b>171 990</b>	<b>158 116</b>	<b>44 994</b>	<b>161 204</b>	<b>9 943</b>	<b>2 444,9</b>	<b>33 765,0</b>

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2024-07-01 12 månader framåt.

## ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2024-06-30	Area	Hyresvärde MSEK <sup>1</sup>	Hyres- värde/kvm
Kontor	529 034	1 117,6	2 112
Logistik & lager	495 005	413,8	836
Industri & verkstad	158 116	163,6	1 035
Handel & restaurang	171 990	319,7	1 859
Vård & skola	161 204	312,2	1 937
Bostad & hotell	44 994	74,9	1 665
Övrigt	9 943	43,1	4 337
<b>Total</b>	<b>1 570 286</b>	<b>2 444,9</b>	<b>1 557</b>

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2024-07-01 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 2024-06-30 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 tolv fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,8% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på tre fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2024 till 33 765,0 (33 750,1) 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 driftnetton samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,4 (5,2)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,8 (4,7)%, för Region 2 är det cirka 5,9 (5,4)% och för Region 3 är det cirka 6,2 (6,2)%.

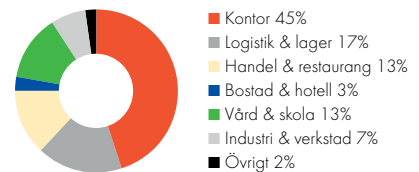
I värdet för koncernens fastigheter ingår 637 (589) MSEK som avser byggrätter vilka värderats genom tillämpning av orspris- och/eller kassaflödesmetoden vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 118,7 (-1 503,6) MSEK.

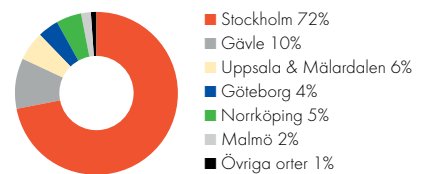
Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	33 750,1
+ Förvärv av nya fastigheter	-
+ Investeringar	139,5
- Försäljningar	-243,3
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	118,7
<b>Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande</b>	<b>33 765,0</b>

### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT





# Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom bättre kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt Breeam eller Miljöbyggnad och dessutom är de anpassade till EU:s Taxonomi.

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 miljöcertifierings- 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 nybyggnad åt Sigtuna Vatten i Märsta 24:4.

Fastpartner har under 2024 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 139,5 (116,5) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2024-06-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 725,3 (661,7) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 240 (236) 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 juni 2024 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 442 (443) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 126 (126) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 316 (317) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 juni 2024 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 637 (589) MSEK, varav 206 (182) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 635 (1 444) kr/kvm, och 431 (407) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 364 (1 284) kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

## INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	16,7
Hyresgäst Anpassningar	105,8
Miljö- och planprojekt	17,0
<b>Total</b>	<b>139,5</b>

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



Amerika 3

## FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 JUNI 2024

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Aga 2	Ombyggnad, utbildning, kontor, vård	9 700	67	1	Q3 24
Brahelund 2	Ombyggnad flera hyresgäster	3 900	22	1	Q3 24
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	114	2	Q3 24
Robertsfors 3	Om- och utbyggnad, Ahlsell	4 500	35	3	Q3 24
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto	4 000	99	7	Q3 24
Krejaren 2	Utökning av yta, FCG	1 800	10	1	Q3 24
Sporren 4	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	6	Q4 24
Bagaren 7	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	6 400	90	6	Q4 24
Syllen 4	Ombyggnad flera hyresgäster	3 900	44	18	Q4 24
Amerika 3	Ombyggnad flera hyresgäster	20 200	22	19	Q2 25
Märsta 24:4	Nybyggnad, Sigtuna Vatten	1 900	42	35	Q4 25

## STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart <sup>1</sup>	Tillkommande yta (kvm, BTA) <sup>2</sup>			Tillk. antal <sup>2</sup>
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	F-skola, Bostäder	Byggstart, Inför detaljplan	2024, 2028	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2027	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpneningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	40 000	40 000	-
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2028	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2028	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2031	40 300	46 700	87 000	540
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2025	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2027	20 000	7 000	27 000	250
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder,handel	Inför byggstart	2025	2 800	600	3 400	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför byggstart	2025	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför byggstart	2025	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringsen	Näringsen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2025	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2025	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Såtra 64:5, Såtra 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Inför byggstart	2025	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppl Väsby	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor/Tillverkning	Inför byggstart	2025	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2028	-	18 100	18 100	-
<b>Totalt</b>							<b>100 500</b>	<b>232 600</b>	<b>333 100</b>	<b>1 482</b>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 14 734,6 (14 618,0) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 372,8 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 16 342,9 (16 650,3) MSEK av vilket 8 184,2 (8 215,3) MSEK eller 50,1 (49,3)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 556,2 (15 814,9) MSEK, motsvarande 46,1 (46,9)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2024. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 11 107,9 (10 345,3) MSEK motsvarande 32,9 (30,6)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2024. Återstående bruttoskuld motsvarande 15,5 (18,7)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 5 150,0 (6 250,0) MSEK samt företagscertifikat om 85,0 (55,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 juni 2024 4,5 (4,8)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 750,0	Stibor 3M + 1,12 <sup>1</sup>	maj-25
1 300,0	Stibor 3M + 1,27 <sup>1</sup>	jun-26
1 200,0	Stibor 3M + 1,45 <sup>1</sup>	feb-27
400,0	2,288 <sup>1,2</sup>	feb-27
500,0	Stibor 3M + 1,28 <sup>1</sup>	aug-27
<b>5 150,0</b>		

<sup>1</sup> Talet avser procentenheter.

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

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 342,9 (16 650,3) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 175,2 (1 276,5) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2024. 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 2024.

## LÅNESTRUKTUR PER 2024-06-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
85,0	85,0 <sup>1</sup>	2024
6 356,6	5 181,6 <sup>2</sup>	2025
3 505,2	3 230,2 <sup>3</sup>	2026
4 193,0	4 193,0 <sup>4</sup>	2027
1 280,8	1 280,8	2028
216,0	216,0	2029
1 115,0	1 115,0	2032
1 041,3	1 041,3	2034
<b>Totalt</b>	<b>17 792,9</b>	<b>16 342,9</b>

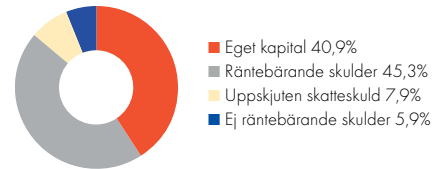
<sup>1</sup> Varav 85,0 avser företagscertifikat.

<sup>2</sup> Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån.

<sup>3</sup> Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

<sup>4</sup> Varav 2 100,0 avser grönt obligationslån.

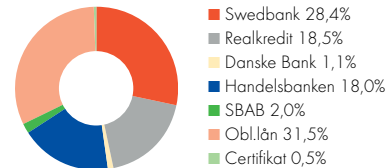
## KAPITALSTRUKTUR



## FÖRDELNING FINANSIERING



## FÖRDELNING LÅNGIVARE



## KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 JUNI 2024

Belopp (MSEK)	Ränta <sup>1</sup> (%)	Swapens löptid
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
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
500	2,72	dec-33
<b>2 850</b>		

<sup>1</sup> 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 sänkte Moody's kreditbetyget till Ba3 med negativa utsikter. Per den 29 november 2023 sänkte Moody's kreditbetyget till B1 med negativa utsikter. Per den 16 maj 2024 bekräftade Moody's kreditbetyget B1 men justerade utsikterna till stabila.

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 40,9 (40,6)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 48,7 (48,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 400,6 (490,9) MSEK. Utöver detta har Fastpartner utnyttjade kreditramar med svenska banker om 1 450 (1 950) 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 under tredje kvartalet 2023. För att motverka inflationsutvecklingen har alla större 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 räntehöjningscykeln, där alla mer tongivande centralbankschefer varit noga med att påpeka att man förväntar sig att genomföra ett flertal räntesänkningar under 2024 vilket har fått kapitalmarknaden på bättre humör med följden att likviditeten är tillbaka på SEK-obligationsmarknaden. Spreadarna är fortfarande relativt breda men på väg att bli tightare.

Samma sak gäller för bankfinansiering där alla banker på den svenska marknaden har en mycket god likviditet, tack vare god intjäning, vilket har förbättrat kreditmarknaden.

Riksbanken genomförde sin första styrräntesänkning vid sitt möte den 8 maj och kommer med stor sannolikhet göra ytterligare ett antal sänkningar under resterande del av året. Detta som en följd av att inflationstakten bromsar in. KPIF-inflationen för mars uppgick till 2,2 procent och tittar vi på inflationsutfallet för första kvartalet i år så kom det in på 0,2 procent vilket indikerar en snabbt avtagande inflationstakt. Räntekostnadsutvecklingen, som utgör en betydande risk för fastighetsbolagen, är därmed en risk som minskar i betydelse.

Sammantaget har refinansieringsriskerna minskat betydligt under de senaste sex månaderna. Den åtstramande penningpolitiken har haft en relativt kraftig effekt på efterfrågan i ekonomin, med en sämre konjunktur som följd, vilket kommer att påverka hyresmarknaden genom lägre efterfrågan på lokaler. Generellt långa hyresavtal gör dock att det finns viss möjlighet att parera en sämre marknad och som alltid gäller det att ha ett nära samarbete med hyresgästen för att hitta lösningar som gynnar båda parter.

### 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

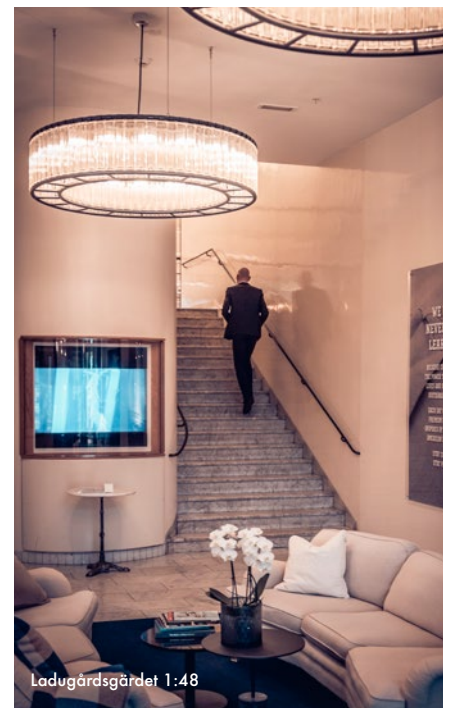
Koncernen hade per den 30 juni 2024 82 (82) anställda, varav 56 (58) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

# 40,9%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 40,9%.

# 48,7%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 48,7%.



Ladugårdsgården 1:48

### Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 11 965,7 MSEK (11 624,2) 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 319,7 (314,3) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 200,5 (-2,3) MSEK. Per den 30 juni 2024 uppgick likvida medel till 6,1 (64,8) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



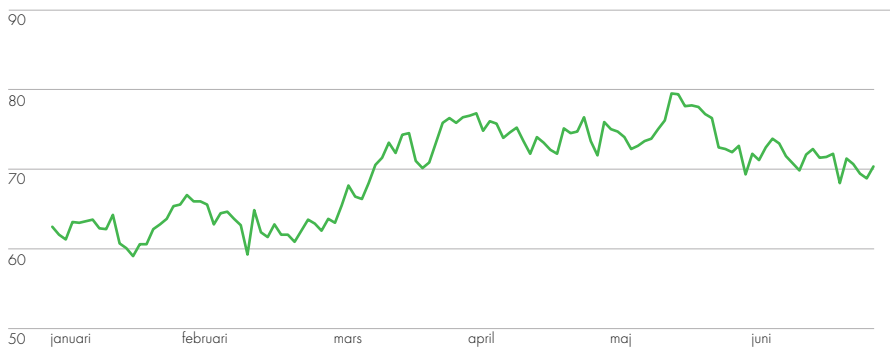
# Aktien

## 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 2024 äger 71,7%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

### AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 JUNI 2024 (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.

## 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 2024-05-31 (SENAST TILLGÄNGLIGA DATA)

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB <sup>1</sup>	131 070 000	71,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	7 820 056	4,3
Familjen Kamprads Stiftelse	4 887 500	2,7
Tredje AP-fonden	4 797 753	2,6
Swedbank Robur Fonder	4 552 326	2,5
Övriga	29 772 365	16,2
<b>Antal utestående stamaktier</b>	<b>182 900 000</b>	<b>100,0</b>
Fastpartner AB	333 636	
<b>Totalt utgivna stamaktier</b>	<b>183 233 636</b>	

<sup>1</sup> Varav 180 000 (180 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetgarantin.



## 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 695 MSEK för år 2023, vilket innebär en ökning med 251 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har ofta uppfyllts. Per Q2 2024 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 820 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 2024

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 2024 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](http://www.fastpartner.se)

# Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2024 1/4 – 30/6	2023 1/4 – 30/6	2024 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	574,3	553,0	1 153,2	1 109,2	2 208,7
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-81,8	-75,9	-207,2	-191,0	-376,1
Reparation och underhåll	-17,7	-13,0	-33,1	-28,3	-72,9
Fastighetsskatt	-29,4	-30,2	-59,7	-59,6	-120,4
Arrenden	-2,2	-2,0	-4,5	-4,0	-8,5
Fastighetsadministration och marknadsföring	-20,4	-18,9	-42,0	-38,0	-76,2
<b>Driftnetto</b>	<b>422,8</b>	<b>413,0</b>	<b>806,7</b>	<b>788,3</b>	<b>1 554,6</b>
Central administration	-12,1	-11,4	-24,0	-21,8	-46,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	-1 503,4	118,7	-1 503,6	-2 473,9
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	3,4	-	3,4	-	-
Andel i intresseföretags resultat	0,0	-3,3	0,0	-3,3	31,9
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>414,1</b>	<b>-1 105,1</b>	<b>904,8</b>	<b>-740,4</b>	<b>-933,5</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	9,3	16,2	16,4	24,3	40,2
Finansiella kostnader	-223,5	-204,6	-454,7	-382,9	-850,1
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-8,8	-8,9	-17,8	-17,9	-35,8
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-12,6	16,4	8,0	-16,2	-33,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>178,5</b>	<b>-1 286,0</b>	<b>456,7</b>	<b>-1 133,1</b>	<b>-1 812,3</b>
Skatt	-9,0	260,1	-83,9	228,5	284,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>169,5</b>	<b>-1 025,9</b>	<b>372,8</b>	<b>-904,6</b>	<b>-1 527,9</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>169,5</b>	<b>-1 025,9</b>	<b>372,8</b>	<b>-904,6</b>	<b>-1 527,9</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	169,5	-1 025,9	372,8	-904,6	-1 527,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	<b>169,5</b>	<b>-1 025,9</b>	<b>372,8</b>	<b>-904,6</b>	<b>-1 527,9</b>
Resultat/stamaktie, serie A, kr	0,83	-5,71	1,84	-5,15	-8,75
Antal utgivna stamaktier, serie A	182 233 636	182 233 636	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	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	33 575,4	34 088,9	33 354,1
Förvaltningsfastigheter under uppförande	189,6	372,8	396,0
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 170,0	1 190,0	1 200,0
Maskiner och inventarier	3,9	5,4	4,4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 938,9</b>	<b>35 657,1</b>	<b>34 954,5</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	137,1	122,4	131,9
Andelar i intresseföretag	594,5	543,3	590,4
Andra långfristiga fordringar	0,3	0,5	0,4
Derivatinstrument	8,6	55,8	8,7
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>740,5</b>	<b>722,0</b>	<b>731,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>35 679,4</b>	<b>36 379,1</b>	<b>35 685,9</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	275,6	270,9	204,8
Kortfristiga placeringar	43,6	179,1	40,7
Likvida medel	30,0	116,5	96,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>349,2</b>	<b>566,5</b>	<b>341,5</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>36 028,6</b>	<b>36 945,6</b>	<b>36 027,4</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	659,6	659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	12 023,6	12 530,3	11 907,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>14 734,6</b>	<b>15 241,3</b>	<b>14 618,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	2 835,4	2 922,4	2 793,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	14 167,7	15 037,5	15 373,8
Leasingskulld tomträtt	1 170,0	1 190,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder	43,9	48,8	46,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 217,0</b>	<b>19 198,7</b>	<b>19 413,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 175,2	1 710,6	1 276,5
Övriga kortfristiga skulder	554,7	337,3	325,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	347,1	457,7	394,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 077,0</b>	<b>2 505,6</b>	<b>1 996,0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>21 294,0</b>	<b>21 704,3</b>	<b>21 409,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>36 028,6</b>	<b>36 945,6</b>	<b>36 027,4</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2024 1/4 – 30/6	2023 1/4 – 30/6	2024 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 31/12
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat före skatt	178,5	-1 286,0	456,7	-1 133,1	-1 812,3
Justeringsposter	9,5	1 490,5	-129,6	1 523,3	2 476,3
Betald/erhållen skatt	-31,8	-51,8	-50,0	-115,3	52,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>156,2</b>	<b>152,7</b>	<b>277,1</b>	<b>274,9</b>	<b>716,6</b>
Förändringar i rörelsekapital	-157,6	65,5	-3,3	166,6	200,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1,4</b>	<b>218,2</b>	<b>273,8</b>	<b>441,5</b>	<b>917,5</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-62,7	-117,0	-139,5	-241,2	-499,9
Försäljning av fastigheter	239,7	-	239,7	-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	-	-	0,1	0,2
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-4,5	-	-4,5	-167,0	-179,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>172,5</b>	<b>-117,0</b>	<b>95,7</b>	<b>-408,1</b>	<b>-678,7</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagande av lån	10,0	4 181,0	875,0	4 648,7	5 127,7
Lösen och amortering av lån	-52,0	-4 233,2	-1 182,4	-4 623,3	-5 200,1
Utdelning	-109,8	-109,8	-128,1	-128,1	-256,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-151,8</b>	<b>-162,0</b>	<b>-435,5</b>	<b>-102,7</b>	<b>-328,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>19,3</b>	<b>-60,8</b>	<b>-66,0</b>	<b>-69,3</b>	<b>-89,8</b>
Likvida medel vid periodens ingång	10,7	177,3	96,0	182,0	182,0
Förvärvade likvida medel	-	-	-	3,8	3,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>30,0</b>	<b>116,5</b>	<b>30,0</b>	<b>116,5</b>	<b>96,0</b>

# Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2024 1/4 – 30/6	2023 1/4 – 30/6	2024 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 31/12
Vid periodens början	14 821,3	16 523,4	14 618,0	16 402,1	16 402,1
Utdelning <sup>1</sup>	-256,2	-256,2	-256,2	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	169,5	-1 025,9	372,8	-904,6	1 527,9
<b>Vid periodens slut</b>	<b>14 734,6</b>	<b>15 241,3</b>	<b>14 734,6</b>	<b>15 241,3</b>	<b>14 618,0</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 734,6	15 241,3	14 734,6	15 241,3	14 618,0

<sup>1</sup> 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 2024-06-30.

## Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2024 1/4 – 30/6	2023 1/4 – 30/6	2024 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) <sup>2</sup>	820,0	730,0	820,0	730,0	740,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK <sup>2</sup>	80,6	83,3	80,6	83,3	79,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK <sup>2</sup>	96,0	99,0	96,0	99,0	95,1
Avkastning på eget kapital, % <sup>1,2</sup>	4,6	-25,8	5,1	-11,4	-9,9
Avkastning på totalt kapital, % <sup>1,2</sup>	4,5	-11,5	5,1	-4,0	-2,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	1,8	2,0	1,7	2,0	1,8
Soliditet, % <sup>2</sup>	40,9	41,3	40,9	41,3	40,6
Soliditet justerad enligt NRV, % <sup>2</sup>	48,7	49,0	48,7	49,0	48,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 1/4 – 30/6	2023 1/4 – 30/6	2024 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 31/12
Driftnetto, % <sup>1,2</sup>	5,3	5,0	5,1	4,8	4,8
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	73,6	74,7	70,0	71,1	70,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,4	93,1	92,5	93,1	92,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	92,5	93,2	92,6	93,3	93,0
Hyresvärde, kr/kvm <sup>1</sup>	1 615,5	1 549,0	1 626,3	1 542,7	1 552,3
Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>	385,9	358,1	441,3	410,5	418,5
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	1 106,8	1 084,0	1 063,0	1 025,8	1 023,5

<sup>1</sup> Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

### FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2024-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm <sup>1</sup>	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm <sup>1</sup>	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde <sup>1</sup> MSEK
Region 1	59	493,3	553,2	2 242,9	147,1	596,4	406,1	18 363,5	4,7	601,7
Region 2	86	489,4	353,3	1 443,8	125,6	513,3	227,7	9 609,6	5,1	400,0
Region 3	72	587,6	246,7	839,7	73,8	251,2	172,9	5 791,9	6,4	275,2
<b>Summa</b>	<b>217</b>	<b>1 570,3</b>	<b>1 153,2</b>	<b>2 937,6</b>	<b>346,5</b>	<b>441,3</b>	<b>806,7</b>	<b>33 765,0</b>	<b>5,1</b>	<b>1 276,9</b>

<sup>1</sup> Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2024.

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	2024 1/4 – 30/6	2023 1/4 – 30/6	2024 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 30/6	2023 1/1 – 31/12
<b>Hyresintäkter</b>	<b>160,6</b>	<b>155,3</b>	<b>319,7</b>	<b>314,3</b>	<b>611,3</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-18,6	-18,7	-49,5	-46,5	-88,0
Reparation och underhåll	-7,4	-7,0	-14,3	-13,2	-31,9
Fastighetskostnader	-8,4	-8,4	-16,6	-16,1	-32,9
Tomträttsavgifter/arrenden	-4,0	-4,1	-8,0	-8,1	-16,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-12,7	-11,9	-25,2	-23,3	-46,9
<b>Drifnetto</b>	<b>109,5</b>	<b>105,2</b>	<b>206,1</b>	<b>207,1</b>	<b>395,5</b>
Central administration	-7,4	-7,0	-14,8	-13,7	-27,7
Andel i intresseföretags resultat	0,0	-0,5	0,0	-0,5	-5,4
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>102,1</b>	<b>97,7</b>	<b>191,3</b>	<b>192,9</b>	<b>362,4</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Försäljning av aktier och andelar	220,3	-	220,3	3,8	43,6
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	312,2
Övriga finansiella poster	-117,7	-74,2	-211,1	-199,0	-491,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>204,7</b>	<b>23,5</b>	<b>200,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>226,8</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-14,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>204,7</b>	<b>23,5</b>	<b>200,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>212,0</b>
Skatt	0,2	-5,0	-11,2	0,3	-25,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>204,9</b>	<b>18,5</b>	<b>189,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>186,4</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>204,9</b>	<b>18,5</b>	<b>189,3</b>	<b>-2,0</b>	<b>186,4</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,9	0,8
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>
Andelar i koncernföretag	8 863,3	8 665,8	8 885,7
Fordringar hos koncernföretag	11 677,4	11 744,9	11 631,4
Långfristiga värdepappersinnehav	137,1	122,4	131,9
Andelar i intresseföretag	557,3	546,1	553,2
Andra långfristiga fordringar	0,3	0,5	0,4
Derivatinstrument	8,6	55,8	8,7
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 244,0</b>	<b>21 135,5</b>	<b>21 211,3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>21 244,8</b>	<b>21 136,4</b>	<b>21 212,1</b>
Kortfristiga fordringar	25,9	22,3	14,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161,9	161,0	167,1
Kortfristiga placeringar	43,6	179,1	40,7
Likvida medel	6,1	104,0	64,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>237,5</b>	<b>466,4</b>	<b>287,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>21 482,3</b>	<b>21 602,8</b>	<b>21 499,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
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	4 214,9	4 093,4	4 281,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>7 036,5</b>	<b>6 915,0</b>	<b>7 103,4</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	10 739,3	11 517,4	11 864,0
Skulder till koncernföretag	1 033,8	927,7	916,4
Övriga långfristiga skulder	20,7	34,8	21,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>11 793,8</b>	<b>12 479,9</b>	<b>12 802,3</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 083,5	1 690,2	1 256,0
Övriga kortfristiga skulder	433,3	338,5	146,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135,2	179,2	190,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 652,0</b>	<b>2 207,9</b>	<b>1 593,4</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>14 445,8</b>	<b>14 687,8</b>	<b>14 395,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 482,3</b>	<b>21 602,8</b>	<b>21 499,1</b>

## Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2024	2023	2024	2023	2023
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 087,8	7 152,7	7 103,4	7 173,2	7 173,2
Utdelning <sup>1</sup>	-256,2	-256,2	-256,2	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	204,9	18,5	189,3	-2,0	186,4
<b>Vid periodens slut</b>	<b>7 036,5</b>	<b>6 915,0</b>	<b>7 036,5</b>	<b>6 915,0</b>	<b>7 103,4</b>

<sup>1</sup> 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 2024-06-30.

## 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 2024 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.



Hilton 2

## NOT 2 REDOVISNING AV SEGMENT

MSEK	Region 1		Region 2		Region 3		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Hysesintäkter	553,2	536,0	353,3	341,6	246,7	231,6	578,9	1 109,2			1 153,2	1 109,2
Fastighetskostnader	-147,1	-134,2	-125,6	-115,7	-73,8	-71,0	-195,0	-320,9			-346,5	-320,9
<b>Drifnetto</b>	<b>406,1</b>	<b>401,8</b>	<b>227,7</b>	<b>225,9</b>	<b>172,9</b>	<b>160,6</b>	<b>383,9</b>	<b>788,3</b>			<b>806,7</b>	<b>788,3</b>
<b>Tomträttsavgälder</b>	-14,9	-14,9	-2,5	-2,6	-0,4	-0,4	-9,0	-17,9			-17,8	-17,9
<b>Värdeförändringar</b>												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	98,0	-864,8	32,4	-438,9	-11,7	-199,9	118,7	-1 503,6			118,7	-1 503,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3,4						3,4				3,4	-
Värdeförändringar finansiella instrument							8,0	-16,2			8,0	-16,2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>492,6</b>	<b>477,9</b>	<b>257,6</b>	<b>-215,6</b>	<b>82,2</b>	<b>-39,7</b>	<b>919,0</b>	<b>-749,4</b>			<b>919,0</b>	<b>749,4</b>
<b>Ofördelade poster</b>												
Central administration									-24,0	-21,8	-24,0	-21,8
Andel i intresseföretags resultat							0,0	-3,3			0,0	-3,3
Finansiella intäkter							16,4	24,3			16,4	24,3
Finansiella kostnader							-454,7	-382,9			-454,7	-382,9
<b>Resultat före skatt</b>											<b>456,7</b>	<b>-1 133,1</b>
Skatt									-83,9	228,5	-83,9	228,5
<b>Periodens totalresultat</b>							<b>480,7</b>	<b>-1 111,3</b>	<b>-107,9</b>	<b>206,7</b>	<b>372,8</b>	<b>-904,6</b>
Förvaltningsfastigheter	18 363,5	18 846,5	9 609,6	9 800,6	5 791,9	5 814,6	33 765,0	34 461,7			33 765,0	34 461,7
Nyttjanderättsstillgång tomträtt	974,7	994,6	166,9	167,0	28,4	28,4	1 170,0	1 190,0			1 170,0	1 190,0
<b>Ofördelade poster</b>												
Finansiella anläggningstillgångar											740,5	722,0
Maskiner och inventarier											3,9	5,4
Omsättningstillgångar											319,2	450,0
Likvida medel											30,0	116,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>19 338,2</b>	<b>19 841,1</b>	<b>9 776,5</b>	<b>9 967,6</b>	<b>5 820,3</b>	<b>5 843,0</b>	<b>34 935,0</b>	<b>35 651,7</b>			<b>36 028,6</b>	<b>36 945,6</b>
<b>Ofördelade poster</b>												
Eget kapital											14 734,6	15 241,3
Långfristiga skulder											15 381,6	16 276,3
Uppskjuten skatteskuld											2 835,4	2 922,4
Kortfristiga skulder											3 077,0	2 505,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>											<b>36 028,6</b>	<b>36 945,6</b>
Periodens förvärv och investeringar	66,6	136,5	53,9	39,0	19,0	61,9	139,5	237,4			139,5	237,4
Periodens försäljningar	-243,3						-243,3				-243,3	-

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 drifnetto 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.

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/Valletuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Åtvidaberg/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 2024-06-30.

Fastpartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 7.

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2024-06-30 (2023-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	172,6	(328,5)	149,4	(305,3)			23,2	(23,2)
Förvärv/Försäljning under perioden	-	(-9,3)		(-9,3)				
Orealiserad värdeförändring	8,1	(-17,7)	8,1	(-17,7)				
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>180,7</b>	<b>(301,5)</b>	<b>157,5</b>	<b>(278,3)</b>			<b>23,2</b>	<b>(23,2)</b>

### FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2024-06-30 (2023-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	8,7	(58,1)			8,7	(58,1)		
Orealiserad värdeförändring	-0,1	(-2,3)			-0,1	(-2,3)		
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>8,6</b>	<b>(55,8)</b>			<b>8,6</b>	<b>(55,8)</b>		

### KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2024-06-30 (2023-06-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			137,1	(122,4)			137,1	(122,4)	137,1	(122,4)
Andra långfristiga fordringar					0,3	(0,5)	0,3	(0,5)	0,3	(0,5)
Kundfordringar					27,5	(18,3)	27,5	(18,3)	27,5	(18,3)
Övriga kortfristiga fordringar					14,9	(37,6)	14,9	(37,6)	14,9	(37,6)
Kortfristiga placeringar			43,6	(179,1)			43,6	(179,1)	43,6	(179,1)
Derivatinstrument			8,6 <sup>1</sup>	(55,8) <sup>1</sup>			8,6	(55,8)	8,6	(55,8)
Likvida medel					30,0	(116,5)	30,0	(116,5)	30,0	(116,5)
Upplupna intäkter					98,8	(78,0)	98,8	(78,0)	98,8	(78,0)
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>189,3</b>	<b>(357,3)</b>	<b>171,5</b>	<b>(250,9)</b>	<b>360,8</b>	<b>(608,2)</b>	<b>360,8</b>	<b>(608,2)</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 342,9	(16 748,1)	16 342,9	(16 748,1)	16 342,9	(16 748,1)
Leasingskuld tomträtt					1 170,0	(1 190,0)	1 170,0	(1 190,0)	1 170,0	(1 190,0)
Övriga långfristiga skulder					43,9	(48,8)	43,9	(48,8)	43,9	(48,8)
Leverantörsskulder					30,8	(59,3)	30,8	(59,3)	30,8	(59,3)
Övriga kortfristiga skulder					517,7	(303,7)	517,7	(303,7)	517,7	(303,7)
Upplupna kostnader					122,7	(125,7)	122,7	(125,7)	122,7	(125,7)
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>18 228,0</b>	<b>(18 475,6)</b>	<b>18 228,0</b>	<b>(18 475,6)</b>	<b>18 228,0</b>	<b>(18 475,6)</b>

<sup>1</sup> Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

## NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2024		2023		2023	
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	534,8	516,7	1 076,5	918,7	2 067,8	
Serviceintäkter	39,5	36,3	76,7	72,9	140,9	
<b>Summa intäkter</b>	<b>574,3</b>	<b>553,0</b>	<b>1 153,2</b>	<b>1 109,2</b>	<b>2 208,7</b>	

# 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 uthyrd 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

		2024	2023	2024	2023	2023
		1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
<b>Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)</b>	Förvaltningsresultat, MSEK	187,7	201,0	326,6	386,7	694,7
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	0,0	3,3	0,0	3,3	-31,9
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-4,8	-6,3	3,9	1,9	3,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	2,1	6,4	8,0	6,9	53,7
	Justering för stigande marknadsränta och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	20,0	-21,9	71,5	-33,8	20,0
	<b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>	<b>205,0</b>	<b>182,5</b>	<b>410,0</b>	<b>365,0</b>	<b>725,0</b>
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	820,0	730,0	820,0	730,0	740,0
<b>Eget kapital/stamaktie, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	14 734,6	15 241,3	14 734,6	15 241,3	14 618,0
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	80,9	83,3	80,6	83,3	79,9
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	14 734,6	15 241,3	14 734,6	15 241,3	14 618,0
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	2 835,4	2 922,4	2 835,4	2 922,4	2 793,6
	Återläggning räntederivat, MSEK	-8,6	-55,8	-8,6	-55,8	-8,7
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	96,0	99,0	96,0	99,0	95,1
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	169,5	-1 025,9	372,8	-904,6	-1 527,9
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	678,0	-4 103,6	745,6	1 809,2	-1 527,9
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 778,0	15 882,4	14 676,3	15 821,7	15 510,1
	Avkastning på eget kapital, %	4,6	-25,8	5,1	-11,4	-9,9
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	178,5	-1 286,0	456,7	-1 133,1	-1 812,3
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	223,5	204,6	454,7	382,9	850,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 608,0	-4 325,6	1 822,8	-1 500,4	-962,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 037,3	37 692,5	36 028,0	37 534,8	37 075,7
	Avkastning på totalt kapital, %	4,5	-11,5	5,1	-4,0	-2,6
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	178,5	-1 286,0	456,7	-1 133,1	-1 812,3
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	9,2	1 487,0	-127,1	1 519,8	2 507,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	223,5	204,6	454,7	382,9	850,1
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>411,2</b>	<b>405,6</b>	<b>784,3</b>	<b>769,6</b>	<b>1 544,8</b>
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,8	2,0	1,7	2,0	1,8
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	14 734,6	15 241,3	14 734,6	15 241,3	14 618,0
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	36 028,6	36 945,6	36 028,6	36 945,6	36 027,4
	Soliditet, %	40,9	41,3	40,9	41,3	40,6
<b>Soliditet justerad enligt NRV, %</b>	Eget kapital, MSEK	14 734,6	15 241,3	14 734,6	15 241,3	14 618,0
Soliditet justerad enligt NRV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 835,4	2 922,4	2 835,4	2 922,4	2 793,6
	Återläggning räntederivat, MSEK	-8,6	-55,8	-8,6	-55,8	-8,7
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>17 561,4</b>	<b>18 107,9</b>	<b>17 561,4</b>	<b>18 107,9</b>	<b>17 402,9</b>
	Balansomslutning, MSEK	36 028,6	36 945,6	36 028,6	36 945,6	36 027,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	48,7	49,0	48,7	49,0	48,3
<b>Nettoskulder, MSEK</b>	Räntebärande skulder, MSEK	16 342,9	16 748,1	16 342,9	16 748,1	16 650,3
	Räntebärande tillgångar	-565,3	-558,8	-565,3	-558,8	-562,1
	Likvida medel	-30,0	-116,5	-30,0	-116,5	-96,0
	Börsnoterade aktier	-191,4	-307,8	-191,4	-307,8	-177,3
	<b>Nettoskulder, MSEK</b>	<b>15 556,2</b>	<b>15 765,0</b>	<b>15 556,2</b>	<b>15 765,0</b>	<b>15 814,9</b>
<b>Driftnetto, %</b>	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	422,8	413,0	806,7	788,3	1 554,6
	Återläggning fastighetsadministration	20,4	18,9	42,0	38,0	76,2
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-5,2	-4,6	-12,4	-8,2	-17,4
	<b>Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK</b>	<b>438,0</b>	<b>427,3</b>	<b>836,3</b>	<b>818,1</b>	<b>1 613,4</b>
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	33 040,9	34 289,2	32 968,1	34 239,8	33 875,9
	Driftnetto, %	5,3	5,0	5,1	4,8	4,8
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hysesintäkter, MSEK	574,3	553,0	1 153,2	1 109,2	2 208,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-151,5	-140,0	-346,5	-320,9	-654,1
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>422,8</b>	<b>413,0</b>	<b>806,7</b>	<b>788,3</b>	<b>1 554,6</b>
	Överskottsgrad, %	73,6	74,7	70,0	71,1	70,4

## KALENDARIMUM

Delårsrapport per 30 september 2024	17 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	13 februari 2025
Delårsrapport per 31 mars 2025	24 april 2025
Årsstämma 2025	24 april 2025
Delårsrapport per 30 juni 2025	3 juli 2025
Delårsrapport per 30 september 2025	23 oktober 2025

### 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](http://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](mailto:info@fastpartner.se)