

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2024

Q3

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 4,4% och uppgick till 1 727,2 (1 653,8) MSEK.
- Drifnettot ökade med 2,9% och uppgick till 1 226,9 (1 192,4) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 71,0 (72,1)%.
- Förvaltningsresultatet minskade med 10,9% och uppgick till 518,9 (582,3) MSEK, per stamaktie av serie A 2,84 (3,18) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 870 (630) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 863,8 (33 750,1) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 118,8 (-1 518,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 488,8 (-759,4) MSEK, per stamaktie av serie A 2,37 (-4,45) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 970 (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

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2024 1/7 - 30/9	2023 1/7 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2023 1/1 - 30/9	2023 1/1 - 31/12
Hyresintäkter mm	574,0	544,6	1 727,2	1 653,8	2 208,7
Fastighetskostnader	-153,8	-140,5	-500,3	-461,4	-654,1
Drifnetto	420,2	404,1	1 226,9	1 192,4	1 554,6
Överskottsgrad %	73,2	74,2	71,0	72,1	70,4
Central administration	-10,7	-11,7	-34,7	-33,5	-46,1
Andel i intresseföretags resultat ¹	-	34,6	-	31,3	31,9
Finansiella poster	-217,2	-231,4	-673,3	-607,9	-845,7
Förvaltningsresultat	192,3	195,6	518,9	582,3	694,7
Värdeförändringar fastigheter	0,1	-15,1	122,2	-1 518,7	-2 473,9
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	192,4	180,5	641,1	-936,4	-1 779,2

¹ 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.

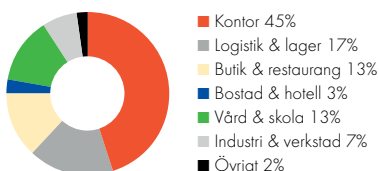
78%

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

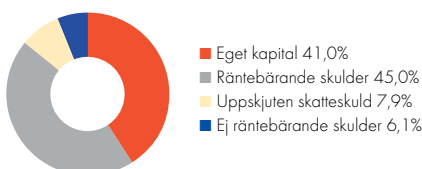
FASTPARTNER MÅL 2025

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 ₂ 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				

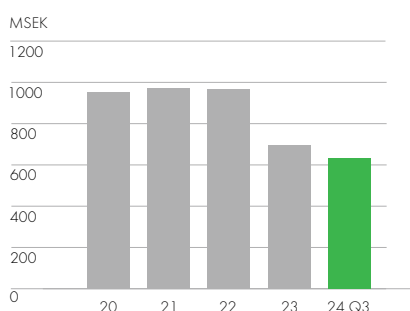
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



KAPITALSTRUKTUR



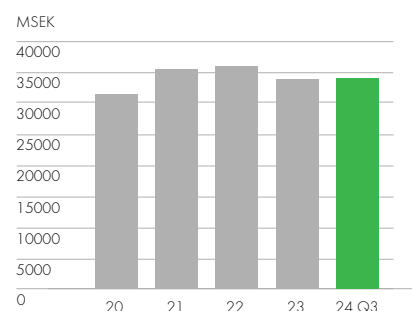
FÖRVALTNINGSRESULTAT



631 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 631,3 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



33 864 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 863,8 MSEK per 2024-09-30.

VD:S KOMMENTAR

Förändrat problemfokus

Hyresmarknad och verksamhet

Vi befinner oss i en hyresmarknad som präglas av stor försiktighet och allmän osäkerhet. Alla är medvetna om att konjunkturen är svag och att fokus ligger mer på kostnadsbesparingar än på expansion.

Vi har så här långt under året noterat att 16 av våra hyresgäster tvingats gå i konkurs, främst framkallat av dålig efterfrågan. Vi ser dock en avtagande takt rörande konkurser och ett något bättre momentum i vår uthyrning, där efterfrågan i stor utsträckning kommer från kommunala- och statliga aktörer för vilka konjunkturen inte har en avgörande betydelse. I vårt fall kan vi nämna Vattenfall och Kriminalvården som två betydande intressenter.

En annan intressant nisch för oss just nu är datacenter där vi under juli månad färdigställt en anläggning söder om Stockholm med Conapto som hyresgäst. Vi arbetar för närvarande med ytterligare några projekt som uppfyller kriterierna för etablering av datacenter och där förädlingsgraden är hög.

I ett konjunkturläge där våra hyresgäster sparar och effektiviserar måste vi göra detsamma. Nyckeln till en framgångsrik effektivisering ligger i att analysera den data som skapas och samlas in i verksamheten. Genom dataanalys kan vi fatta rätt beslut och den insamlade datan är också nyckeln till effektivare processer. Behovet av effektiva processer aktualiseras i synnerhet av de ständigt nya kraven på redovisning inom hållbarhets- och miljöområdet, ESG. Under hösten har vi för avsikt att upphandla ett nytt system för energiuppföljning och just nu har vi ett stort fokus på att förbättra våra fastigheters energiklass. Det är bra både för miljön och plånboken.

Transaktionsmarknaden

De fastighetssegment som intresserar fastighetsinvestorare, både på aktiemarknaden och i direktmarknaden, är lättindustri, hotell och dagligvaruhandel samt i viss mån lågprishandel och bostäder. Under hösten märks även en stark efterfrågan på innerstadskontor. Segment som undviks är köpcentrum, kontor i perifera lägen och vissa samhällsfastigheter, som skolor och äldreboenden, eftersom det råder osäkerhet rörande framtida driftsformer. Det sker dock få avslut vilket beror på att säljarnas avkastningskrav skiljer sig från vad en majoritet av köparna kan acceptera när hänsyn tagits till finansieringskostnad och risk.



Finansnetto

Att vi befinner oss i en period av sjunkande räntor är alla marknadsaktörer överens om. Den stora frågan är på vilken nivå och vid vilken tidpunkt vi når den neutrala räntan. Jag har i tidigare VD-ord argumenterat för hur viktigt det är att ha en välunderbyggd uppfattning i denna fråga då det är helt avgörande för hur ett fastighetsbolag utformar sin finansieringsstrategi. Räntekostnaden är den i särklass största kostnadsposten ett normalt fastighetsbolag har att hantera. Räntan har i stort sett utvecklats i enlighet med den analys av marknaden som vi tidigare redogjort för och som legat till grund för hur vi har agerat på kapitalmarknaden. Vår uppfattning för närvarande är att vi kommer att få se ytterligare sänkningar av Riksbankens styrränta om minst 150 punkter under nästkommande 18 månader, vilket kommer att ligga till grund för vår framtida finansieringsstrategi.

Grunden för vår analys är följande:

vi befinner oss idag i en situation där vi globalt har ett överutbud av precis allting, inkluderat varor och tjänster, samt i allt större omfattning även arbetskraft. Fenomenet är tydligast i Kina, där man har ett kapacitetsutnyttjande i industrin på runt 30%, och trots detta översköjer västvärlden med alla typer av konsument- och industriprodukter med särskilt fokus på produkter inom den gröna omställningen såsom elbilar, solpaneler, batterier, vindkraft med mera. Konkurrensen från Kina kommer framöver vara omfattande för europeisk och amerikansk industri med en stark prispress som följd. Vi kommer alltså att få leva i en situation med ett gigantiskt utbud och en starkt begränsad efterfrågan med sjunkande priser som följd. Problemet är således inte längre inflationen utan hur vi ska bemöta och hantera deflationen under kommande år.

För att återfå en någorlunda fungerande ekonomisk balans kommer vi behöva stärka den globala efterfrågan, vilket delvis kan ske via finanspolitik men framför allt via penningpolitik som på ett mer genomgripande sätt når delar av ekonomin som direkt påverkar investeringar och generell efterfrågan.

Slutsatsen för vår del är att vi fortsatt jobbar med i huvudsak kort räntebindning för att vid rätt tillfälle utnyttja marknaden för längre ränteswapar.

Vi kan konstatera att vår valda finansieringsstrategi gynnar oss genom att våra räntekostnader i allt snabbare takt sjunker kvartal för kvartal vilket har en positiv påverkan på såväl vårt förvaltningsresultat som våra nyckeltal. Den snabba förbät-

ringen ser vi främst i vårt rullande årliga förvaltningsresultat vilket under den kommande tolv månadersperioden, om vårt räntescenario är rätt, ser ut att förbättras med cirka 240 MSEK.

Tredje kvartalet 2024

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 5,4% till 574,0 (544,6) MSEK, driftnettot ökade med 4,0% till 420,2 (404,1) MSEK och överskottsgraden uppgick till 73,2 (74,2)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet minskade med 1,7% och uppgick till 192,3 (195,6) MSEK eller 1,05 (1,07) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har minskat främst pga lägre resultatandelar från intressebolag samt avyttring av tre

fastigheter. Effekten av detta har motverkats av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt, indexerade hyreshöjningar och färdigställda hyresgästpassningar samt minskade räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 0,1 (-15,1) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -241,6 (-238,7) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 168,0 (173,2) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – september 2024

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 727,2 (1 653,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 73,4 MSEK, eller 4,4%. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 73,9 MSEK eller 4,5%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2024 till 92,5 (92,9)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,6 (93,1)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 500,3 (461,4) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 38,9 MSEK eller 8,4%. 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 12 MSEK.

I jämförbart bestånd, och exklusive erhållit elstöd, har fastighetskostnaderna ökat med 20,1 MSEK, eller 4,7%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 34,7 (33,5) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 1,2 MSEK eller 3,6%. Ökningen förklaras främst av något högre IT-kostnader.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 118,8 (–1 518,7) 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 realiserad värdeförändring under första kvartalet. Även nytecknade hyreskontrakt förklarar periodens realiserade värdeförändringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –689,7 (–631,4) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 19,4 (30,6) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 666,1 (611,5) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Förändringen mot samma period föregående år förklaras främst av stigande marknadsräntor under första halvåret 2024 som motverkats av sjunkande marknadsräntor under tredje kvartalet 2024.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 0,0 (26,7) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till –16,4 (–50,2) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –135,9 (200,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –68,4 (–28,7) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –67,5 (229,2) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2024 uppgår till 20,6 (20,6)%.

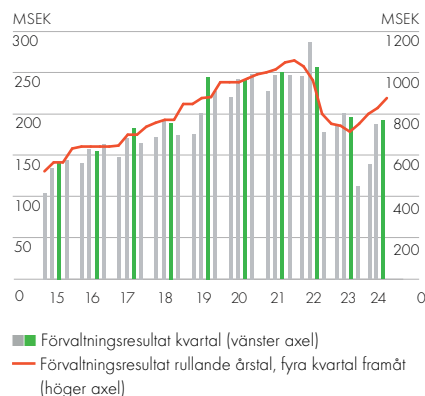
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 446,7 (458,3) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 567,0 (449,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 86,2 (–151,5) 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 3 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 574,0 (544,6) MSEK.
- Driftnettot ökade till 420,2 (404,1) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 73,2 (74,2)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 192,3 (195,6) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 0,1 (–15,1) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –241,6 (–238,7) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 168,0 (173,2) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 116,0 (145,2) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, uppgick till 0,53 (0,69) kr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 727 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 727,2 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 1 571 026 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 493 830 kvadratmeter, Region 2 med 489 183 kvadratmeter och Region 3 med 588 013 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV

Nedan fastighet har Fastpartner förvärvat under 2024.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar	
		yta, kvm	Tillträdesdag
Söder 37:5	Gävle	1 167	19 aug 2024

FÖRSÄLNINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner avyttrat under 2024.

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

1 571 026 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2024-09-30

	Tomtarea	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	1 015 330	876 057	390 042	182 373	105 287	68 112	38 788	85 807	5 647	1 750,4	25 908,0
Gävle	494 104	233 814	47 264	60 406	15 146	57 323	208	50 354	3 113	235,0	2 561,1
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 898	31 151	41 846	16 966	7 028	3 449	7 447	11	159,6	2 144,8
Göteborg	231 146	110 654	16 591	79 301	11 436	1 848		1 479		91,4	1 072,8
Norrköping	370 214	144 690	20 817	83 502	10 019	19 407	210	10 673	62	119,1	1 229,4
Malmö	89 931	51 838	16 564	25 838	3 174	2 250		3 202	810	52,8	567,1
Övrigt	138 096	46 075	6 842	22 097	10 589	3 855	2 339	339	14	39,0	380,6
Summa	2 531 956	1 571 026	529 271	495 363	172 617	159 823	44 994	159 301	9 657	2 447,3	33 863,8

¹ Hyresvärde per 2024-10-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2024-09-30	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyres- värde/kvm
Kontor	529 271	1 121,9	2 120
Logistik & lager	495 363	421,4	851
Industri & verkstad	159 823	160,0	1 001
Handel & restaurang	172 617	318,9	1 848
Vård & skola	159 301	306,8	1 926
Bostad & hotell	44 994	74,9	1 664
Övrigt	9 657	43,4	4 490
Total	1 571 026	2 447,3	1 558

¹ Hyresvärde per 2024-10-01 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. Per 2024-09-30 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 tolv fastigheter per 2024-09-30 jämfört med de externa värderingarna som bolaget erhöll per 2024-06-30. Dessa värdejusteringar avviker med 1,9% av koncernens redovisade fastighetsvärde per 2024-09-30 jämfört med de externa värderingarna som utfördes per 2024-06-30 och är oförändrade jämfört med föregående kvartal. Avvikelsen består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på tre fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2024 till 33 863,8 (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 driftnettot 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 642 (589) 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.

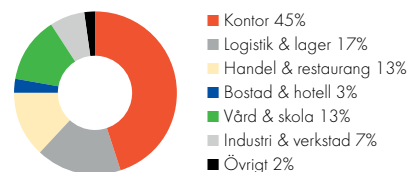
Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 118,8 (–1 518,7) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

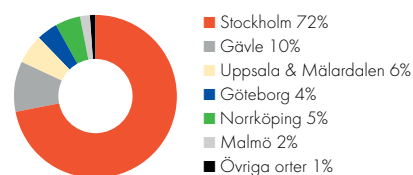
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	33 750,1
+ Förvärv av nya fastigheter	8,2
+ Investeringar	230,0
– Försäljningar	–243,3
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	118,8
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	33 863,8

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 och Fastpartners egna hållbarhetskrav.

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 Brahelund 2, lokalanpassning åt bl a Alnova i Kärra 90:1, 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 230,0 (380,4) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2024-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 791,6 (661,7) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 290 (236) MSEK.

Byggrätter

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

Per 30 september 2024 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 430 (443) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 122 (126) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 308 (317) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 september 2024 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 642 (589) MSEK, varav 208 (182) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 705 (1 444) kr/kvm, och 434 (407) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 409 (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	30,1
Hyresgäst Anpassningar	166,4
Miljö- och planprojekt	33,5
Total	230,0

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



Amerika 3

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 SEPTEMBER 2024

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Robertfors 3	Om- och utbyggnad, Ahlsell	4 500	35	3	Q4 24
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto	4 000	99	3	Q4 24
Sporren 4	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	6	Q4 24
Bagaren 7	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	6 400	90	1	Q4 24
Syllen 4	Ombyggnad flera hyresgäster	3 900	44	7	Q4 24
Amerika 3	Ombyggnad flera hyresgäster	20 200	22	15	Q2 25
Brahelund 2	Ombyggnad flera hyresgäster	5 000	30	8	Q2 25
Kärra 90:1	Ombyggnad flera hyresgäster	10 300	12	12	Q4 25
Märsta 24:4	Nybyggnad, Sigtuna Vatten	1 900	43	24	Q4 25

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	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	Timpningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021 ³	-	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	2026	-	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	2026	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2025	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Inför byggstart	2025	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppläsby	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor/Tillverkning	Inför byggstart	2025	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2029	-	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.

³ Sanering och rivningsarbeten påbörjades 2021.



Brahelund 2

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 14 850,6 (14 618,0) MSEK.

Det egna kapitalet har ökat med 488,8 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 16 315,9 (16 650,3) MSEK av vilket 8 168,7 (8 215,3) MSEK eller 50,1 (49,3)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 367,8 (15 814,9) MSEK, motsvarande 45,4 (46,9)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2024. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 11 085,9 (10 345,3) MSEK motsvarande 32,7 (30,6)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2024. Återstående bruttoskuld motsvarande 15,4 (18,7)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 5 150,0 (6 250,0) MSEK samt företagscertifikat om 80,0 (55,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 2024 4,1 (4,8)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
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
5 150,0		

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 16 315,9 (16 650,3) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 169,3 (1 276,5) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 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 september 2024.

LÅNESTRUKTUR PER 2024-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
50,0	50,0 ¹	2024
4 030,4	2 905,4 ²	2025
5 841,7	5 526,7 ³	2026
4 182,3	4 182,3 ⁴	2027
1 279,2	1 279,2	2028
216,0	216,0	2029
1 115,0	1 115,0	2032
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	17 755,9	16 315,9

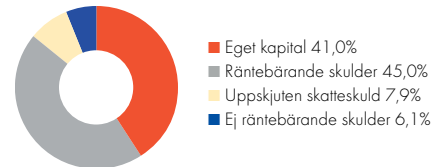
¹ Varav 50,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån och 30,0 avser företagscertifikat.

³ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

⁴ Varav 2 100,0 avser grönt obligationslån.

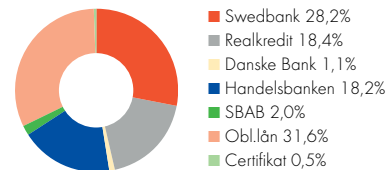
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2024

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	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
400	2,20	aug-29
300	2,12	aug-29
100	2,17	sep-29
500	2,72	dec-33
3 650		

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 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 sänkte Scope Ratings kreditbetyget till BB med negativa utsikter. Per den 30 augusti 2024 bekräftade Scope Ratings kreditbetyget BB men justerade utsikterna till positiva.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,0 (40,6)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 48,9 (48,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 577,2 (490,9) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 1 440 (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 såväl förvaltningsresultat som värdeutvecklingen på fastigheterna.

Ränte- och likviditetsriskerna är idag mycket begränsade då inflationen är under kontroll och snarare förbytts till deflation, vilket lett fram till att samtliga tongivande centralbanker inlett en serie av snabba räntesänkningar.

Likviditeten på kapitalmarknaden är tillbaka på förpandemiska nivåer och banksystemet är fortsatt supporterande mot sina gamla kunder. Riskerna har i högre grad flyttats från finansieringssidan till hyresgästsidan. Detta som en konsekvens av sämre konjunktur och svag konsumtionsefterfrågan. För Fastpartners del är den positiva påverkan av lägre finansieringskostnader betydligt större än den negativa effekten av en sämre konjunktur för våra hyresgäster.

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 2024 81 (82) anställda, varav 54 (58) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

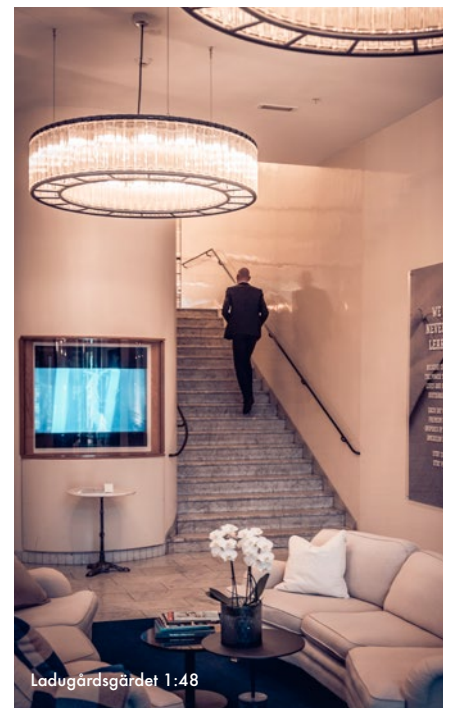
Ställda säkerheter har under perioden ökat till 11 965,7 MSEK (11 624,2) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

41%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,0%.

49%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 48,9%.



Ladugårdsgården 1:48

Händelser efter periodens slut

Per den 8 oktober 2024 har Fastpartner avyttrat fastigheten Märsta 25:1 som enbart består av mark. Fastpartner förvärvade fastigheten under Q1 2022 för 42,0 MSEK. Försäljningspriset överstiger förvärvsvärdet med 36% och ingår som en realiserad värdeförändring under 2024.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 475,4 (464,7) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 170,5 (–23,4) MSEK. Per den 30 september 2024 uppgick likvida medel till 167,3 (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 september 2024 äger 71,7%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 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 2024-09-30

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹	131 070 000	71,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	7 541 531	4,1
Tredje AP-fonden	4 762 753	2,6
Swedbank Robur Fonder	4 296 811	2,3
Familjen Kamprads Stiftelse	4 187 500	2,3
Övriga	31 041 405	17,0
Antal utestående stamaktier	182 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

¹ Varav 180 000 (180 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.



VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

Cirka 80 procent av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen. Fastigheter återfinns i attraktiva områden, många utmed tunnelbanan, i Stockholmsområdet. Att verka i en marknad som ständigt växer gör att efterfrågan på lokaler är hög, vilket leder till högre hyresnivåer och lägre vakanser.

God avkastning och utdelning

Aktiens totalavkastning har de senaste fem åren uppgått till 96 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut 2,9 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 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 Q3 2024 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 870 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 17 oktober 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 17 oktober 2024 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 2024 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 företagens 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 17 oktober 2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2024	2023	2024	2023	2023
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	574,0	544,6	1 727,2	1 653,8	2 208,7
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-81,6	-69,1	-288,8	-260,1	-376,1
Reparation och underhåll	-20,9	-20,5	-54,0	-48,8	-72,9
Fastighetsskatt	-29,4	-31,0	-89,1	-90,6	-120,4
Arrenden	-2,6	-2,4	-7,1	-6,4	-8,5
Fastighetsadministration och marknadsföring	-19,3	-17,5	-61,3	-55,5	-76,2
Drifnetto	420,2	404,1	1 226,9	1 192,4	1 554,6
Central administration	-10,7	-11,7	-34,7	-33,5	-46,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,1	-15,1	118,8	-1 518,7	-2 473,9
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	3,4	-	-
Andel i intresseföretags resultat	-	34,6	-	31,3	31,9
Resultat före finansiella poster	409,6	411,9	1 314,4	-328,5	-933,5
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	3,0	6,3	19,4	30,6	40,2
Finansiella kostnader	-211,4	-228,6	-666,1	-611,5	-850,1
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-8,8	-9,1	-26,6	-27,0	-35,8
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-24,4	-7,3	-16,4	-23,5	-33,1
Resultat före skatt	168,0	173,2	624,7	-959,9	-1 812,3
Skatt	-52,0	-28,0	-135,9	200,5	284,4
Periodens resultat	116,0	145,2	488,8	-759,4	-1 527,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	116,0	145,2	488,8	-759,4	-1 527,9
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	116,0	145,2	488,8	-759,4	-1 527,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	116,0	145,2	488,8	-759,4	-1 527,9
Resultat/stamaktie, serie A, kr	0,53	0,69	2,37	-4,45	-8,75
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	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 674,2	34 203,5	33 354,1
Förvaltningsfastigheter under uppförande	189,6	390,0	396,0
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 170,0	1 190,0	1 200,0
Maskiner och inventarier	3,6	4,6	4,4
Summa materiella anläggningstillgångar	35 037,4	35 788,1	34 954,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	154,8	101,9	131,9
Andelar i intresseföretag	594,5	577,9	590,4
Andra långfristiga fordringar	0,3	0,5	0,4
Derivatinstrument	13,2	50,1	8,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	762,8	730,4	731,4
Summa anläggningstillgångar	35 800,2	36 518,5	35 685,9
Kortfristiga fordringar	235,5	233,2	204,8
Kortfristiga placeringar	43,1	100,7	40,7
Likvida medel	182,2	34,3	96,0
Summa omsättningstillgångar	460,8	368,2	341,5
SUMMA TILLGÅNGAR	36 261,0	36 886,7	36 027,4
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	12 139,6	12 675,5	11 907,0
Summa eget kapital	14 850,6	15 386,5	14 618,0
Uppskjuten skatteskuld	2 861,1	2 943,1	2 793,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	14 146,6	15 357,8	15 373,8
Leasingskuld tomträtt	1 170,0	1 190,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder	43,9	49,1	46,0
Derivatinstrument	49,2	-	-
Summa långfristiga skulder	18 270,8	19 540,0	19 413,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 169,3	1 465,0	1 276,5
Övriga kortfristiga skulder	503,4	158,8	325,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466,9	336,4	394,3
Summa kortfristiga skulder	3 139,6	1 960,2	1 996,0
Summa skulder	21 410,4	21 500,2	21 409,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 261,0	36 886,7	36 027,4

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2024 1/7 – 30/9	2023 1/7 – 30/9	2024 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	168,0	173,2	624,7	-959,9	-1 812,3
Justeringsposter	24,5	-11,5	-105,1	1 511,8	2 476,3
Betald/erhållen skatt	-22,9	21,7	-72,9	-93,6	52,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	169,6	183,4	446,7	458,3	716,6
Förändringar i rörelsekapital	123,6	-175,1	120,3	-8,5	200,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	293,2	8,3	567,0	449,8	917,5
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-98,7	-146,9	-238,2	-388,1	-499,9
Försäljning av fastigheter	-	-	239,7	-	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	3,0	-	3,0	0,1	0,2
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-	-4,5	-167,0	-179,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95,7	-146,9	0,0	-555,0	-678,7
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	10,0	350,0	885,0	4 998,7	5 127,7
Lösen och amortering av lån	-37,0	-275,3	-1 219,4	-4 898,6	-5 200,1
Utdelning	-18,3	-18,3	-146,4	-146,4	-256,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45,3	56,4	-480,8	-46,3	-328,6
Periodens kassaflöde	152,2	-82,2	86,2	-151,5	-89,8
Likvida medel vid periodens ingång	30,0	116,5	96,0	182,0	182,0
Förvärvade likvida medel	-	-	-	3,8	3,8
Likvida medel vid periodens slut	182,2	34,3	182,2	34,3	96,0

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2024 1/7 – 30/9	2023 1/7 – 30/9	2024 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 31/12
Vid periodens början	14 734,6	15 241,3	14 618,0	16 402,1	16 402,1
Utdelning ¹	-	-	-256,2	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	116,0	145,2	488,8	-759,4	-1 527,9
Vid periodens slut	14 850,6	15 386,5	14 850,6	15 386,5	14 618,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 850,6	15 386,5	14 850,6	15 386,5	14 618,0

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 2024-09-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2024 1/7 – 30/9	2023 1/7 – 30/9	2024 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	870,0	630,0	870,0	630,0	740,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	81,2	84,1	81,2	84,1	79,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	97,0	99,9	97,0	99,9	95,1
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	3,1	3,8	4,4	-6,4	-9,9
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	4,2	4,4	4,8	-1,2	-2,6
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,9	1,9	1,8	2,0	1,8
Soliditet, % ²	41,0	41,7	41,0	41,7	40,6
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	48,9	49,6	48,9	49,6	48,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024 1/7 – 30/9	2023 1/7 – 30/9	2024 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	5,3	4,9	5,1	4,8	4,8
Överskottsgrad, % ²	73,2	74,2	71,0	72,1	70,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,6	92,5	92,5	92,9	92,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	92,7	92,6	92,6	93,1	93,0
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 619,1	1 542,0	1 623,8	1 543,9	1 552,3
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	391,6	359,7	424,6	393,7	418,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 107,7	1 066,7	1 077,4	1 040,5	1 023,5

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 28.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2024-09-30

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	59	493,8	827,0	2 232,9	210,6	568,6	616,4	18 404,8	4,7	901,5
Region 2	86	489,2	530,5	1 445,9	181,8	495,5	348,7	9 641,8	5,2	600,5
Region 3	73	588,0	369,7	838,3	107,9	244,7	261,8	5 817,2	6,4	411,6
Summa	218	1 571,0	1 727,2	1 465,9	500,3	424,6	1 226,9	33 863,8	5,1	1 913,6

¹ 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 1/7 – 30/9	2023 1/7 – 30/9	2024 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 30/9	2023 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	155,7	150,4	475,4	464,7	611,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-17,4	-11,3	-66,9	-57,8	-88,0
Reparation och underhåll	-9,8	-8,2	-24,1	-21,4	-31,9
Fastighetsskatt	-8,6	-8,4	-25,2	-24,5	-32,9
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,0	-4,0	-12,0	-12,1	-16,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-11,3	-10,9	-36,5	-34,2	-46,9
Drifnetto	104,6	107,6	310,7	314,7	395,5
Central administration	-6,7	-6,5	-21,5	-20,2	-27,7
Andel i intresseföretags resultat	-	-	-	-0,5	-5,4
Resultat före finansiella poster	97,9	101,1	289,2	294,0	362,4
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-	22,9	220,3	26,7	43,6
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	312,2
Övriga finansiella poster	-127,9	-145,1	-339,0	-344,1	-491,4
Resultat efter finansiella poster	-30,0	-21,1	170,5	-23,4	226,8
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-14,8
Resultat före skatt	-30,0	-21,1	170,5	-23,4	212,0
Skatt	2,7	4,3	-8,5	4,6	-25,6
Periodens resultat	-27,3	-16,8	162,0	-18,8	186,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-27,3	-16,8	162,0	-18,8	186,4

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,9	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,9	0,8
Andelar i koncernföretag	8 863,3	8 665,8	8 885,7
Fordringar hos koncernföretag	11 508,0	11 808,8	11 631,4
Långfristiga värdepappersinnehav	154,8	101,9	131,9
Andelar i intresseföretag	557,3	546,1	553,2
Andra långfristiga fordringar	3,1	0,5	0,4
Derivatinstrument	13,2	50,1	8,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 099,7	21 173,2	21 211,3
Summa anläggningstillgångar	21 100,5	21 174,1	21 212,1
Kortfristiga fordringar	12,2	13,5	14,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172,1	164,0	167,1
Kortfristiga placeringar	43,1	100,7	40,7
Likvida medel	167,3	33,1	64,8
Summa omsättningstillgångar	394,7	311,3	287,0
SUMMA TILLGÅNGAR	21 495,2	21 485,4	21 499,1
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	4 187,6	4 076,6	4 281,8
Summa eget kapital	7 009,2	6 898,2	7 103,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	10 723,1	11 842,8	11 864,0
Skulder till koncernföretag	1 148,9	952,6	916,4
Övriga långfristiga skulder	18,7	29,0	21,9
Derivatinstrument	49,2	-	-
Summa långfristiga skulder	11 939,9	12 824,4	12 802,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 077,8	1 444,5	1 256,0
Övriga kortfristiga skulder	298,8	185,2	146,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169,5	133,1	190,5
Summa kortfristiga skulder	2 546,1	1 762,8	1 593,4
Summa skulder	14 486,0	14 587,2	14 395,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 495,2	21 485,4	21 499,1

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2024	2023	2024	2023	2023
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 036,5	6 915,0	7 103,4	7 173,2	7 173,2
Utdelning ¹	-	-	-256,2	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	-27,3	-16,8	162,0	-18,8	186,4
Vid periodens slut	7 009,2	6 898,2	7 009,2	6 898,2	7 103,4

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 2024-09-30.

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 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	827,0	795,4	530,5	511,7	369,7	346,7	1 727,2	1 653,8			1 727,2	1 653,8
Fastighetskostnader	-210,6	-199,1	-181,8	-167,4	-107,9	-94,9	-500,3	-461,4			-500,3	-461,4
Drifnetto	616,4	596,3	348,7	344,3	261,8	251,8	1 226,9	1 192,4			1 226,9	1 192,4
Tomträttsavgälder	-22,3	-22,3	-3,7	-3,9	-0,6	-0,8	-26,6	-27,0			-26,6	-27,0
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	106,2	-869,5	24,2	-444,3	-11,6	-204,9	118,8	-1 518,7			118,8	-1 518,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter	3,4						3,4				3,4	-
Värdeförändringar finansiella instrument							-16,4	-23,5			-16,4	-23,5
Bruttoresultat	703,7	-295,6	369,2	-103,9	249,6	46,1	1 306,1	-376,8			1 306,1	376,8
Ofördelade poster												
Central administration									-34,7	-33,5	-34,7	-33,5
Andel i intresseföretags resultat							0,0	31,3			0,0	31,3
Finansiella intäkter							19,4	30,6			19,4	30,6
Finansiella kostnader							-666,1	-611,5			-666,1	-611,5
Resultat före skatt											624,7	-959,9
Skatt									-135,9	200,5	-135,9	200,5
Periodens totalresultat							659,4	-926,4	-170,6	167,0	488,8	-759,4
Förvaltningsfastigheter	18 404,8	18 938,0	9 641,8	9 818,9	5 817,2	5 836,6	33 863,8	34 593,5			33 863,8	34 593,5
Nyttjanderättsstillgång tomträtt	974,7	994,8	166,9	166,8	28,4	28,4	1 170,0	1 190,0			1 170,0	1 190,0
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											762,8	730,4
Maskiner och inventarier											3,6	4,6
Omsättningstillgångar											278,6	333,9
Likvida medel											182,2	34,3
Summa tillgångar	19 379,5	19 932,8	9 808,7	9 985,7	5 845,6	5 865,0	35 033,8	35 783,5			36 261,0	36 886,7
Ofördelade poster												
Eget kapital											14 850,6	15 386,5
Långfristiga skulder											15 409,7	16 596,9
Uppskjutna skatteskulder											2 861,1	2 943,1
Kortfristiga skulder											3 139,6	1 960,2
Summa eget kapital och skulder											36 261,0	36 886,7
Periodens förvärv och investeringar	99,7	232,5	94,3	62,7	44,2	89,1	238,2	384,3			238,2	384,3
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 I värderas enligt nivå 3.

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2024-09-30.

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 2024-09-30 (2023-09-30)

	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	-3,0	(-98,8)		(-98,8)			-3,0	
Orealiserad värdeförändring	28,3	(-27,1)	28,3	(-27,1)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	197,9	(202,6)	177,7	(179,4)			20,2	(23,2)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2024-09-30 (2023-09-30)

	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	-44,7	(-8,0)			-44,7	(-8,0)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-36,0	(50,1)			-36,0	(50,1)		

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2024-09-30 (2023-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			154,8	(101,9)			154,8	(101,9)	154,8	(101,9)
Andra långfristiga fordringar					0,3	(0,5)	0,3	(0,5)	0,3	(0,5)
Kundfordringar					13,5	(18,6)	13,5	(18,6)	13,5	(18,6)
Övriga kortfristiga fordringar					13,2	(24,6)	13,2	(24,6)	13,2	(24,6)
Kortfristiga placeringar			43,1	(100,7)			43,1	(100,7)	43,1	(100,7)
Derivatinstrument			13,2 ¹	(50,1) ¹			13,2	(50,1)	13,2	(50,1)
Likvida medel					182,2	(34,3)	182,2	(34,3)	182,2	(34,3)
Upplupna intäkter					103,3	(84,2)	103,3	(84,2)	103,3	(84,2)
Summa finansiella tillgångar			-	(-)	211,1	(252,7)	312,5	(162,2)	523,6	(414,9)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 315,9	(16 822,8)	16 315,9	(16 822,8)	16 315,9	(16 822,8)
Leasingskulld tomträtt					1 170,0	(1 190,0)	1 170,0	(1 190,0)	1 170,0	(1 190,0)
Övriga långfristiga skulder					43,9	(49,1)	43,9	(49,1)	43,9	(49,1)
Derivatinstrument			49,2 ¹				49,2		49,2	
Leverantörsskulder					75,8	(68,4)	75,8	(68,4)	75,8	(68,4)
Övriga kortfristiga skulder					424,6	(87,4)	424,6	(87,4)	424,6	(87,4)
Upplupna kostnader					99,2	(121,0)	99,2	(121,0)	99,2	(121,0)
Summa finansiella skulder			-	(-)	49,2	(-)	18 129,4	(18 338,7)	18 178,6	(18 338,7)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2024		2023		2023	
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	542,0	511,3	1 618,6	1 547,6	2 067,8	
Serviceintäkter	32,0	33,3	108,6	106,2	140,9	
Summa intäkter	574,0	544,6	1 727,2	1 653,8	2 208,7	

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.

Belåningsgrad, %

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
		1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	192,3	195,6	518,9	582,3	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	-34,6	0,0	-31,3	-31,9
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-4,6	-4,0	-2,8	0,0	3,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	2,8	8,0	6,4	44,0	53,7
	Justering för stigande/sjunkande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	27,0	-7,3	130,0	-121,8	20,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	217,5	157,7	652,5	473,2	740,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	870,0	631,0	870,0	631,0	740,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	14 850,6	15 386,5	14 850,6	15 386,5	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	81,2	84,1	81,2	84,1	79,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	14 850,6	15 386,5	14 850,6	15 386,5	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	2 861,1	2 943,1	2 861,1	2 943,1	2 793,6
	Återläggning räntederivat, MSEK	36,0	-50,1	36,0	-50,1	-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	97,0	99,9	97,0	99,9	95,1
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	116,0	145,2	488,8	-759,4	-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	464,0	580,8	651,7	1 012,5	-1 527,9
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 792,6	15 313,9	14 734,3	15 894,3	15 510,1
	Avkastning på eget kapital, %	3,1	3,8	4,4	-6,4	-9,9
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	168,0	173,2	624,7	-959,9	-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	211,4	228,6	666,1	611,5	850,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 517,6	1 607,2	1 721,1	-464,5	-962,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 144,8	36 916,2	36 144,2	37 505,4	37 075,7
	Avkastning på totalt kapital, %	4,2	4,4	4,8	-1,2	-2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	168,0	173,2	624,7	-959,9	-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	24,3	22,4	-105,8	1 542,2	2 507,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	211,4	228,6	666,1	611,5	850,1
	Justerat resultat före skatt, MSEK	403,7	424,2	1 185,0	1 193,8	1 544,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,9	1,9	1,8	2,0	1,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	14 850,6	15 386,5	14 850,6	15 386,5	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	36 261,0	36 886,7	36 261,0	36 886,7	36 027,4
	Soliditet, %	41,0	41,7	41,0	41,7	40,6
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	14 850,6	15 386,5	14 850,6	15 386,5	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	2 861,1	2 943,1	2 861,1	2 943,1	2 793,6
	Återläggning räntederivat, MSEK	36,0	-50,1	36,0	-50,1	-8,7
	Justerat eget kapital, MSEK	17 747,7	18 279,5	17 747,7	18 279,5	17 402,9
	Balansomslutning, MSEK	36 261,0	36 886,7	36 261,0	36 886,7	36 027,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	48,9	49,6	48,9	49,6	48,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 315,9	16 822,8	16 315,9	16 822,8	16 650,3
	Räntebärande tillgångar	-562,3	-550,1	-562,3	-550,1	-562,1
	Likvida medel	-182,2	-34,3	-182,2	-34,3	-96,0
	Börsnoterade aktier	-203,6	-206,8	-203,6	-206,8	-177,3
	Nettoskulder, MSEK	15 367,8	16 031,6	15 367,8	16 031,6	15 814,9
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	420,2	404,1	1 226,9	1 192,4	1 554,6
	Återläggning fastighetsadministration	19,3	17,5	61,3	55,5	76,2
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-4,3	-5,0	-16,7	-13,2	-17,4
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	435,2	416,6	1 271,5	1 234,7	1 613,4
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	33 095,2	33 667,1	33 017,4	34 297,1	33 875,9
	Driftnetto, %	5,3	4,9	5,1	4,8	4,8
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	574,0	544,6	1 727,2	1 653,8	2 208,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-153,8	-140,5	-500,3	-461,4	-654,1
	Driftnetto, MSEK	420,2	404,1	1 226,9	1 192,4	1 554,6
	Överskottsgrad, %	73,2	74,2	71,0	72,1	70,4

KALENDARIUM

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

**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