

Bokslutskommuniké 2024

Q4

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 3,8% och uppgick till 2 293,4 (2 208,7) MSEK.
- Drifnettot ökade med 3,6% och uppgick till 1 610,8 (1 554,6) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,2 (70,4)%.
- Förvaltningsresultatet minskade med 0,6% och uppgick till 690,7 (694,7) MSEK, per stamaktie av serie A 3,78 (3,80) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 900 (690) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 923,1 (33 750,1) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 128,2 (-2 473,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 648,0 (-1 527,9) MSEK, per stamaktie av serie A 3,14 (-8,75) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 97,7 (95,1) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 100 MSEK
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,10 (1,0) kr per stamaktie av serie A och en utdelning om 5,0 (5,0) kr per stamaktie av serie D.

ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2024	2023	2024	2023
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hyresintäkter mm	566,2	554,9	2 293,4	2 208,7
Fastighetskostnader	-182,3	-192,7	-682,6	-654,1
Drifnetto	383,9	362,2	1 610,8	1 554,6
Överskottsgrad %	67,8	65,3	70,2	70,4
Central administration	-11,8	-12,6	-46,5	-46,1
Andel i intresseföretags resultat ¹	-3,8	0,6	-3,8	31,9
Finansiella poster	-196,5	-237,8	-869,8	-845,7
Förvaltningsresultat	171,8	112,4	690,7	694,7
Värdeförändringar fastigheter	12,8	-955,2	135,0	-2 473,9
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	184,6	-842,8	825,7	-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.

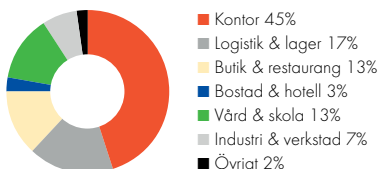
78%

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

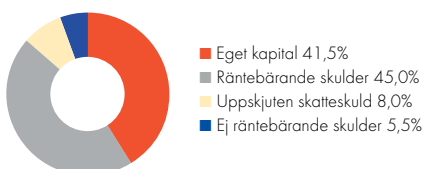
FASTPARTNER MÅL 2025

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%	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		Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med > 10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025
Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år	Net Debt / EBITDA skall vara <10x	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75		CO ₂ e utsläppen skall minska med > 15% per år
Nettobelåningsgrad skall vara < 45%	Uppnå ratingnivå Baa1	Energianvändningen skall minska med > 2% per år i befintligt bestånd		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				

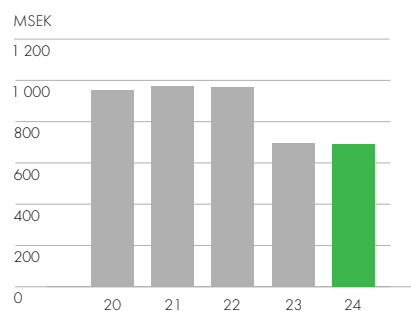
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



KAPITALSTRUKTUR



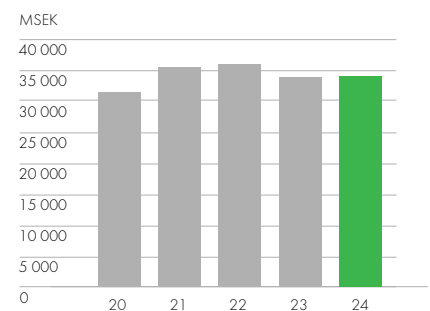
FÖRVALTNINGSRESULTAT



691 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 690,7 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



33 923 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 923,1 MSEK per 2024-12-31.

VD:S KOMMENTAR

Omvärld i snabb teknologisk förändring

Vi har lagt ytterligare ett år av stora förändringar och teknologiska genombrott bakom oss, och jag kan inte undgå att inleda årets sista VD-ord med att ge ett litet exempel på vad årets kanske största teknologiska genombrott, Chat GPT, kan åstadkomma.

Jag laddade ner chatboten gratis och begärde att få en VD-kommentar för fastighetsbolaget Fastpartner utskrivnen. Jag angav fyra prompts/händelser som jag ansåg viktiga. Hela proceduren tog mig mindre än en minut och efter ytterligare 30 sekunder erhöles följande resultat:

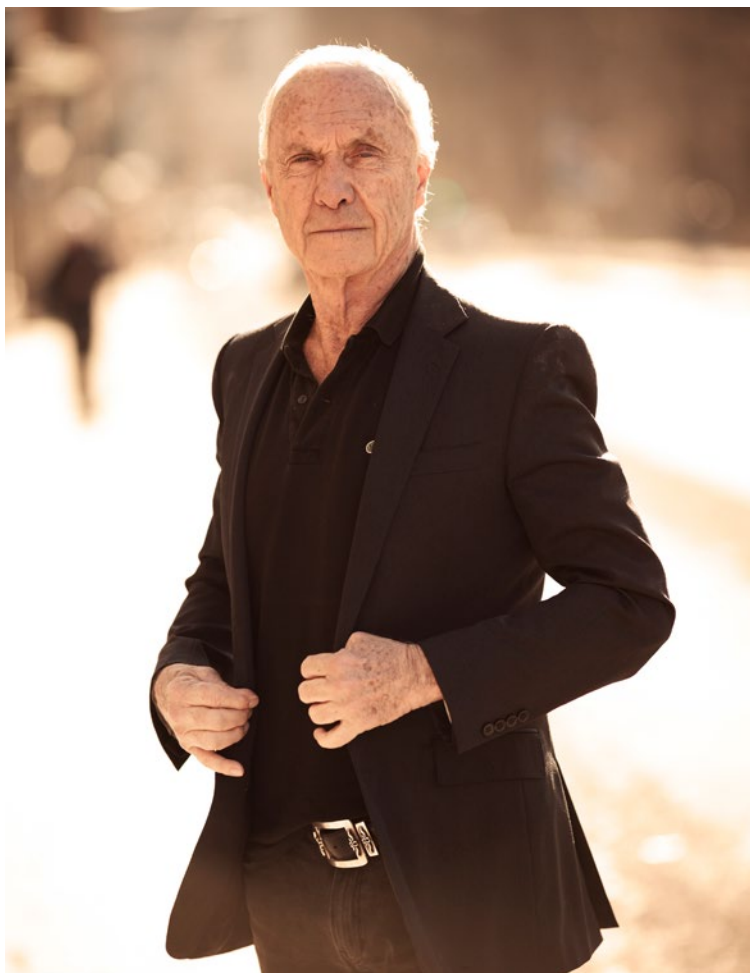
Under fjärde kvartalet har vi fortsatt att möte en dynamisk marknad med både utmaningar och möjligheter. Den höga räntemiljön som präglade större delen av året har gradvis börjat mjukna, vilket ger oss bättre handlingsutrymme för framtida investeringar och strategi.

Vi har identifierat ett antal av våra större fastigheter som vi planerar att investera i för att öka deras attraktionskraft för våra hyresgäster och skapa långsiktigt värde. Genom att genomföra noggrant planerade upprustningar och förbättringar kommer vi kunna höja både standard och funktionalitet, vilket ger oss möjlighet att anpassa hyresnivåerna efter marknadens krav. Detta gör våra fastigheter mer konkurrensförmåga och stärker vår position på marknaden.

Vi fortsätter samtidigt att investera ansevärd belopp i hållbarhetsinitiativ och ESG-frågor. Vår övertygelse om att långsiktig framgång hänger samman med ansvarsfulla investeringar i miljö, sociala aspekter och god bolagsstyrning är fortsatt central i vår strategi. Genom att driva på hållbarhetsarbetet skapar vi inte bara en positiv påverkan på samhället och miljön, vi stärker också värdet på våra fastigheter och säkerställer att vi kan attrahera hyresgäster som delar våra värderingar.

Vårt engagemang för hållbarhet är en grundsten i Fastpartners verksamhet och vi ser det som en nyckelfaktor för att långsiktig stabilitet och tillväxt. Det är med detta i åtanke som vi fortsätter att arbeta för att våra fastigheter inte bara ska vara ekonomiskt lönsamma, de ska också bidra till en mer hållbar framtid.

Sammanfattningsvis ser vi positivt på framtiden. Vi är väl positionerade för att nyttja de möjligheter som marknaden erbjuder och fortsätter att arbeta målmedvetet för att skapa långsiktigt värde för våra aktieägare, hyresgäster och samhället i stort.



Låt säga att jag hade lagt ytterligare fem minuter och varit mer specifik i mina prompts, då hade resultatet kunnat användas rakt av som VD-ord och tidsåtgången hade varit sex minuter för någonting som normalt tar mig åtskilliga timmar. Detta bara som en antydning om den tekniska revolution som vi just nu befinner oss mitt i. Förmågan att snabbt ta till sig ny teknologi i kombination med flexibilitet och anpassning kommer vara helt avgörande för ett företags konkurrenskraft och kommer därför att utgöra hörnstenarna i Fastpartners sätt att arbeta.

Förutsättningar inför 2025

Vi befinner oss fortfarande i en svag konjunktur där konsumentrelaterade branscher verkar ha problem med att få fart på efterfrågan. Trots en utmanande marknad har vi lyckats bibehålla i stort sett samma uthyrningsgrad och förvaltnings-

resultat som 2023. Räntekostnaderna är nästan exakt lika höga för 2024 som 2023 eftersom räntesänkningarna kommer att få fullt genomslag först under innevarande år (2025). Detta innebär att vårt rullande förvaltningsresultat kommer att öka från 690 MSEK för 2024 till cirka 900 MSEK för 2025. Resultatförbättringen kommer i allt väsentligt från minskade räntekostnader. Min personliga uppfattning är att bolagets räntekostnader kan sänkas ytterligare eftersom nuvarande räntenivå från Riksbanken fortfarande är för åtstramande för att få i gång investeringar och konsumtions efterfrågan. Riksbanken kommer att få ordentlig draghjälp från ECB som kommer tvingas till omfattande räntesänkningar för att stötta en historisk svag konjunktur i Europa.

Ytterligare faktorer som talar för större räntesänkningar från Riksbanken än vad de själva signalerar, är den svaga arbetsmark-

naden där sysselsättningen minskade för nionde månaden i följd och antalet varsel fortsätter att öka. Till detta kan läggas en förändring av flödena i USD där tendensen under de senaste två åren har varit att investerare har sålt av europeiska tillgångar, främst aktier och obligationslån, och köpt motsvarande amerikanska tillgångar, framför allt amerikanska Tech-aktier, vilket medfört stor efterfrågan på USD. Utländska investerare i USA har under det senaste halvåret stått för mer än 70 procent av marknaden. Detta håller på att vända, då amerikanska investerare börjar tycka att den amerikanska marknaden är för dyr och att man hittar bättre värde i europeiska aktier. Trenden har varit tydlig sedan årsskiftet och leder till en ökad efterfrågan på europeiska valutor med en försvagad

dollar och avtagande importerad inflation som följd.

Värdeförändringarna på våra fastigheter har i stort sett varit oförändrade under 2024 med en mindre justering uppåt om 128 MSEK. Vårt långsiktiga substansvärde uppgick till 97,70 kr per aktie vid utgången av 2024.

På ESG-området arbetar vi i oförändrad takt vidare med att förstärka hållbarhetsprofilen för våra fastigheter och förbereder oss för att från årsskiftet rapportera enligt det omfattande CSRD- regelverket.

Med vår stabila balansräkning och med bakgrund av vårt förbättrade förvaltningsresultat är det min uppfattning att det finns utrymme för en viss utdelningshöjning.

Fjärde kvartalet 2024

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 2,0% till 566,2 (554,9) MSEK, driftnettot ökade med 6,0% till 383,9 (362,2) MSEK och överskottsgraden steg till 67,8 (65,3)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 52,8% och uppgick till 171,8 (112,4) MSEK eller 0,94 (0,62) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst pga minskade räntekostnader men även av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt, indexerade hyreshöjningar och färdigställda hyresgäst-anpassningar.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 9,4 (-955,2) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -161,1 (-247,4) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 220,0 (-852,4) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – december 2024

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 293,4 (2 208,7) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 84,7 MSEK, eller 3,8%. Ökningen beror på indexerade hyreshöjningar, nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästpassningar.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 86,8 MSEK eller 3,9%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2024 till 92,4 (92,9)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,4 (93,0)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 682,6 (654,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 28,5 MSEK eller 4,4%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och yttre renhållning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal samt att föregående år innehöll ett elstöd om 20 MSEK.

I jämförbart bestånd, och exklusive erhållit elstöd, har fastighetskostnaderna ökat med 5,2 MSEK, eller 0,8%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 46,5 (46,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 0,4 MSEK eller 0,9%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 128,2 (–2 473,9) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,2 (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 årets realiserade värdeförändringar.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –850,8 (–878,8) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 25,6 (40,2) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 860,0 (850,1) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Förändringen mot föregående år förklaras främst av stigande marknadsräntor under första halvåret 2024 som motverkats av sjunkande marknadsräntor under det andra halvåret 2024.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 0,0 (43,6) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till 19,0 (–76,7) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till –196,7 (284,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –112,1 (–94,3) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om –84,6 (378,7) MSEK. Bolagskattesatsen för beskattningsår 2024 uppgår till 20,6 (20,6)%.

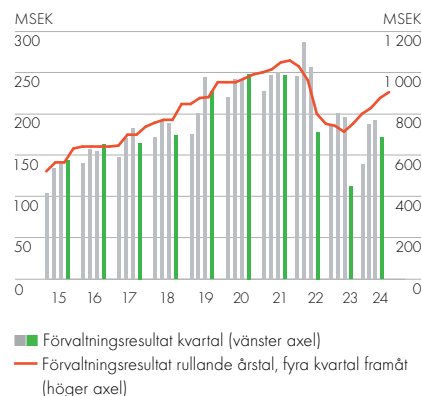
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 612,3 (716,6) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 611,7 (917,5) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till –62,6 (–89,8) MSEK och förklaras huvudsakligen av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt, indexerade hyreshöjningar samt färdigställda hyresgästpassningar 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 4 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 566,2 (554,9) MSEK.
- Driftnettot ökade till 383,9 (362,2) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 67,8 (65,3)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 171,8 (112,4) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 9,4 (–955,2) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –161,1 (–247,4) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 220,0 (–852,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 159,2 (–768,5) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, uppgick till 0,77 (–4,30) kr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



2 293 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 2 293,4 MSEK för året.

Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 78% av företagens 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 1 571 170 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 493 928 kvadratmeter, Region 2 med 489 222 kvadratmeter och Region 3 med 588 020 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 yta, kvm	Frånträdesdag
Skultuna 1	Stockholm	5 740	2 apr 2024
Skultuna 2	Stockholm	1 450	2 apr 2024
Skultuna 5	Stockholm	1 403	2 apr 2024
Märsta 25:1	Sigtuna	0	8 okt 2024

1 571 170kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2024-12-31

	Tomtarean	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	984 712	876 155	389 702	182 265	105 287	68 658	38 788	85 807	5 647	1 733,8	25 879,9
Gävle	494 104	233 814	47 014	59 990	15 326	57 989	208	50 174	3 113	235,8	2 564,9
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 937	31 153	41 903	16 946	7 028	3 449	7 447	11	160,3	2 163,2
Göteborg	231 146	110 654	16 591	79 301	11 436	1 848		1 479		91,5	1 082,2
Norrköping	370 214	144 697	20 651	83 675	10 019	19 407	210	10 673	62	116,0	1 270,2
Malmö	89 931	51 838	16 564	25 838	3 174	2 250		3 202	810	54,0	567,2
Övrigt	138 096	46 075	6 842	22 097	10 589	3 855	2 339	339	14	38,7	395,5
Summa	2 501 338	1 571 170	528 517	495 069	172 777	161 035	44 994	159 121	9 657	2 430,1	33 923,1

¹ Hyresvärde per 2025-01-01 12 månader framåt.

KONTRAKTSPORTFÖLJ,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Kontraktsvärde, MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, kvm
Region 1	4 166,0	4,0	493,7
Region 2	2 631,5	4,3	467,2
Region 3	2 111,4	4,3	585,6
Total	8 908,9	4,2	1 546,5

Kontraktsporföljen för bostäder och p-platser uppgår till 92,4 (103,9) MSEK.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2025	298,3	778	14,0
2026	486,3	531	22,8
2027	326,1	370	15,3
2028	287,0	259	13,4
2029	216,9	54	10,2
2030>	521,7	118	24,3
Totalt	2 136,3	2 110	100,0

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2024-12-31	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyresvärde/kvm
Kontor	528 517	1 100,4	2 082
Logistik & lager	495 069	418,4	845
Industri & verkstad	161 035	163,3	1 014
Handel & restaurang	172 777	318,7	1 844
Vård & skola	159 121	308,0	1 935
Bostad & hotell	44 994	74,9	1 664
Övrigt	9 657	46,4	4 811
Total	1 571 170	2 430,1	1 547

¹ Hyresvärde per 2025-01-01 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 2024-12-31 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Per 2024-12-31 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 tretton fastigheter per 2024-12-31 jämfört med de externa värderingarna som bolaget erhållit per 2024-12-31. Dessa värdejusteringar avviker med 1,3% av koncernens redovisade fastighetsvärde per 2024-12-31. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på två fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2024 till 33 923,1 (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 driftnettonet samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,2 (5,2)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,6 (4,7)%, för Region 2 är det cirka 5,5 (5,4)% och för Region 3 är det cirka 6,1 (6,2)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 725 (610) 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.

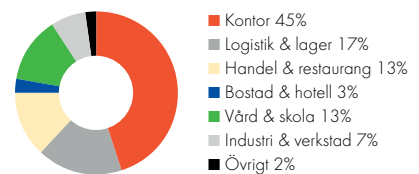
Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 128,2 (-2 473,9) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

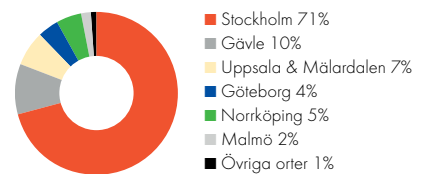
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	33 750,1
+ Förvärv av nya fastigheter	8,5
+ Investeringar	335,3
- Försäljningar	-299,0
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	128,2
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	33 923,1

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 fastigheter för ett minskat klimatavtryck. Projekt som kan nämnas som exempel på detta miljöcertifierings- och hållbarhetsarbete är nybyggnad av serverhall, etapp 2, åt Conapto i Stensåtra 19, nybyggnad åt Sigtuna Vatten i Märsta 24:4, lokalanpassning åt flera hyresgäster i Brahelund 2, lokalanpassning åt bl a Alnova i Kärra 90:1, lokalanpassning åt Phonelife i Ringpärmen 5 och lokalanpassning åt Currentum i Oxen Mindre 34.

Fastpartner har under 2024 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under året har Fastpartner investerat 335,3 (492,2) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2024-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 586,2 (661,7) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 310 (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 31 december 2024 har Fastpartner bedömda byggrätter om cirka 433 (443) tkvm som fördelas på cirka 122 (126) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 311 (317) tkvm kommersiella byggrätter. Byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 31 december 2024 var byggrätterna värderade till 725 (589) MSEK, varav 240 (182) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 967 (1 444) kr/kvm, och 485 (407) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 559 (1 284) kr/kvm. Byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	51,2
Hyresgäst Anpassningar	236,7
Miljö- och planprojekt	47,4
Total	335,3

”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 31 DECEMBER 2024

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Amerika 3	Ombyggnad flera hyresgäster	20 200	22	7	Q2 25
Brahelund 2	Ombyggnad flera hyresgäster	5 200	31	5	Q2 25
Bagaren 7*	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	6 400	90	3	Q3 25
Märsta 24:4	Nybyggnad, Sigtuna Vatten	1 900	43	9	Q3 25
Oxen Mindre 34	Ombyggnad hyresgäst, Currentum	300	5	5	Q3 25
Prästgårdsängen 1	Ombyggnad hyresgäst, Vårdcentral	1 700	4	4	Q4 25
Sporren 4*	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	5	Q4 25
Kärra 90:1	Ombyggnad flera hyresgäster	10 300	12	9	Q4 25
Ringpärmen 5	Ombygnad hyresgäst, Phonelife	1 400	16	12	Q4 25
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto, etapp 2	3 400	70	70	Q3 26

* Hyresgäst inflyttad, återstår kompletteringar och montering solceller.

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	2025, 2028	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2028	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	2026	-	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	2026	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	2026	-	23 500	23 500	-
Gävle	Gävle C	Norr 22:2	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2025	-	3 400	3 400	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2026	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2026	-	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	Uppl Väsby	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor/Tillverkning	Inför byggstart	2026	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2029	-	18 100	18 100	-
Totalt							100 500	236 000	336 500	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.



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 15 009,8 (14 618,0) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 648,0 MSEK till följd av årets resultat samt minskat med –256,2 MSEK till följd av beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 16 293,9 (16 650,3) MSEK av vilket 8 563,3 (8 215,3) MSEK eller 52,6 (49,3)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 498,1 (15 814,9) MSEK, motsvarande 45,7 (46,9)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 december 2024. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 10 533,9 (10 345,3) MSEK motsvarande 31,1 (30,6)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2024. Återstående bruttoskuld motsvarande 17,0 (18,7)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 5 150,0 (6 250,0) MSEK samt företagscertifikat om 610,0 (55,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 december 2024 4,0 (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 Tolet 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 16 293,9 (16 650,3) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 588,6 (1 276,5) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 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 31 december 2024.

LÅNESTRUKTUR PER 2024-12-31 (MSEK)

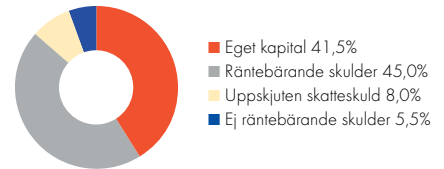
Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
3 955,4	3 480,4 ¹	2025
6 827,0	4 992,0 ²	2026
4 171,6	4 171,6 ³	2027
1 277,6	1 277,6	2028
216,0	216,0	2029
1 115,0	1 115,0	2032
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	18 603,9	16 293,9

¹ Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån och 610,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

³ Varav 2 100,0 avser grönt obligationslån.

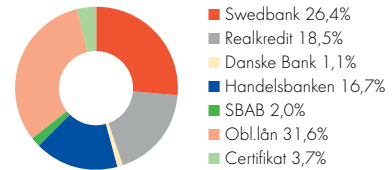
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2024

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,30	dec-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	1,99	dec-29
500	2,72	dec-33
3 700		

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 årets slut till 41,5 (40,6)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid årets slut till 49,4 (48,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 428,4 (490,9) MSEK. Utöver detta har Fastpartner utnyttjade kreditramar med svenska banker om 2 310 (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.

Vi befinner oss fortfarande i en situation med sjunkande räntor i omvärlden och där ECB med stor sannolikhet kommer att genomföra omfattande räntesänkningar i ett försök att ändra den negativa spiral som europeisk industri och konjunktur befinner sig i.

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 året 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 året.

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2024 84 (82) anställda, varav 56 (58) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

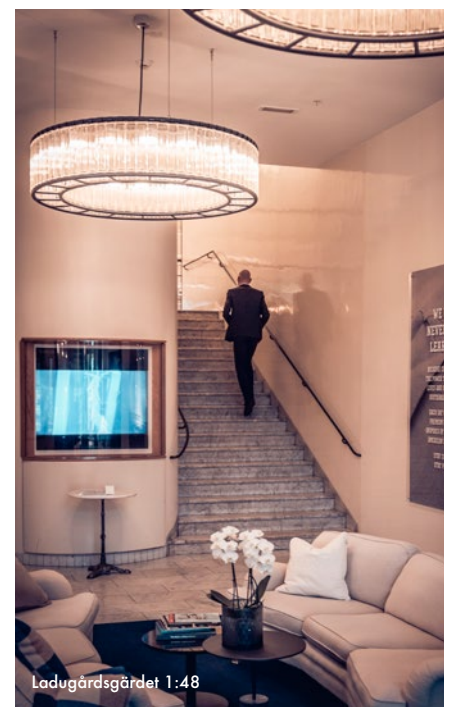
Ställda säkerheter har under året ökat till 11 965,7 MSEK (11 624,2) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

41,5%

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 41,5%.

49,4%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid årets slut till 49,4%.



Ladugårdsgärdet 1:48

Händelser efter årets slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 630,6 (611,3) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 663,1 (226,8) MSEK. Per den 31 december 2024 uppgick likvida medel till 23,9 (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 31 december 2024 äger 71,7%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 DECEMBER 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 året har inga egna stamaktier av serie A avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid årets 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 årets utgång.

Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 14 659 140 vid årets utgång.

DE FEM STÖRSTA ÄGARN PER 2024-12-31

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	131 200 000	71,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	7 227 571	4,0
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	31 225 365	17,1
Antal utestående stamaktier	182 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

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



VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

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

God avkastning och utdelning

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

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 691 MSEK för år 2024, vilket innebär en ökning med 249 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har ofta uppfyllts. Per Q4 2024 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 900 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 13 februari 2025

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 13 februari 2025 kl 13:30.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2024 1/10 – 31/12	2023 1/10 – 31/12	2024 1/1 – 31/12	2023 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	566,2	554,9	2 293,4	2 208,7
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-106,1	-116,0	-394,9	-376,1
Reparation och underhåll	-19,4	-24,1	-73,4	-72,9
Fastighetsskatt	-30,0	-29,8	-119,1	-120,4
Arrenden	-2,0	-2,1	-9,1	-8,5
Fastighetsadministration och marknadsföring	-24,8	-20,7	-86,1	-76,2
Driftnetto	383,9	362,2	1 610,8	1 554,6
Central administration	-11,8	-12,6	-46,5	-46,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	9,4	-955,2	128,2	-2 473,9
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	3,4	-	6,8	-
Andel i intresseföretags resultat	-3,8	0,6	-3,8	31,9
Resultat före finansiella poster	381,1	-605,0	1 695,5	-933,5
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	6,2	9,6	25,6	40,2
Finansiella kostnader	-193,9	-238,6	-860,0	-850,1
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-8,8	-8,8	-35,4	-35,8
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	35,4	-9,6	19,0	-33,1
Resultat före skatt	220,0	-852,4	844,7	-1 812,3
Skatt	-60,8	83,9	-196,7	284,4
Periodens resultat	159,2	-768,5	648,0	-1 527,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	159,2	-768,5	648,0	-1 527,9
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	159,2	-768,5	648,0	-1 527,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	159,2	-768,5	648,0	-1 527,9
Resultat/stamaktie, serie A, kr	0,77	-4,30	3,14	-8,75
Antal utgivna stamaktier, serie A	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
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	5,0	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	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
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	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	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	33 727,5	33 354,1
Förvaltningsfastigheter under uppförande	195,6	396,0
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 200,0
Maskiner och inventarier	3,4	4,4
Summa materiella anläggningstillgångar	35 116,5	34 954,5
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	138,4	131,9
Andelar i intresseföretag	590,3	590,4
Andra långfristiga fordringar	0,2	0,4
Derivatinstrument	28,8	8,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	757,7	731,4
Summa anläggningstillgångar	35 874,2	35 685,9
Kortfristiga fordringar	232,5	204,8
Kortfristiga placeringar	43,7	40,7
Likvida medel	33,4	96,0
Summa omsättningstillgångar	309,6	341,5
SUMMA TILLGÅNGAR	36 183,8	36 027,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inklusive årets resultat	12 298,8	11 907,0
Summa eget kapital	15 009,8	14 618,0
Uppskjuten skatteskuld	2 878,2	2 793,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 705,3	15 373,8
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 200,0
Övriga långfristiga skulder	43,1	46,0
Derivatinstrument	14,0	-
Summa långfristiga skulder	16 830,6	19 413,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 588,6	1 276,5
Övriga kortfristiga skulder	448,2	325,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	306,6	394,3
Summa kortfristiga skulder	4 343,4	1 996,0
Summa skulder	21 174,0	21 409,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 183,8	36 027,4

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2024 1/10 – 31/12	2023 1/10 – 31/12	2024 1/1 – 31/12	2023 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	220,0	-852,4	844,7	-1 812,3
Justeringsposter	-32,5	964,5	-137,6	2 476,3
Betald/erhållen skatt	-21,9	146,2	-94,8	52,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	165,6	258,3	612,3	716,6
Förändringar i rörelsekapital	-120,9	209,4	-0,6	200,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44,7	467,7	611,7	917,5
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-105,5	-111,8	-343,7	-499,9
Försäljning av fastigheter	43,1	-	282,8	-
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,7	0,1	3,7	0,2
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-12,0	-4,5	-179,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61,7	-123,7	-61,7	-678,7
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	530,0	129,0	1 415,0	5 127,7
Lösen och amortering av lån	-552,0	-301,5	-1 771,4	-5 200,1
Utdelning	-109,8	-109,8	-256,2	-256,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131,8	-282,3	-612,6	-328,6
Periodens kassaflöde	-148,8	61,7	-62,6	-89,8
Likvida medel vid periodens ingång	182,2	34,3	96,0	182,0
Förvärvade likvida medel	-	-	-	3,8
Likvida medel vid årets slut	33,4	96,0	33,4	96,0

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2024	2023	2024	2023
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	14 850,6	15 386,5	14 618,0	16 402,1
Utdelning ¹	-	-	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	159,2	-768,5	648,0	1 527,9
Vid årets slut	15 009,8	14 618,0	15 009,8	14 618,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	15 009,8	14 618,0	15 009,8	14 618,0

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 237,9 MSEK av utdelningsbeloppet om 256,2 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2024-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2024	2023	2024	2023
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	900,0	690,0	900,0	690,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	82,1	79,9	82,1	79,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	97,7	95,1	97,7	95,1
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	4,3	-20,5	4,4	-9,9
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	4,6	-6,7	4,7	-2,6
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,9	1,5	1,8	1,8
Soliditet, % ²	41,5	40,6	41,5	40,6
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	49,4	48,3	49,4	48,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2024	2023	2024	2023
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,9	4,5	5,1	4,8
Överskottsgrad, % ²	67,8	65,3	70,2	70,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,9	92,8	92,4	92,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,9	92,9	92,4	93,0
Hysesvärde, kr/kvm ¹	1 614,9	1 576,4	1 622,7	1 552,3
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	464,1	493,2	434,5	418,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 020,0	969,7	1 064,9	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 26.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2024-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hysesintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hysesvärde ¹ MSEK
Region 1	59	493,9	1 095,0	2 217,0	282,6	572,2	812,4	18 401,7	4,7	1 197,8
Region 2	85	489,2	706,2	1 443,6	245,2	501,2	461,0	9 635,2	5,1	803,4
Region 3	73	588,0	492,2	837,1	154,8	263,3	337,4	5 886,2	6,2	548,3
Summa	217	1 571,1	2 293,4	1 459,7	682,6	434,5	1 610,8	33 923,1	5,1	2 549,5

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/Sallentuna/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 1/10 – 31/12	2023 1/10 – 31/12	2024 1/1 – 31/12	2023 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	155,2	146,6	630,6	611,3
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-22,2	-30,2	-89,1	-88,0
Reparation och underhåll	-6,5	-10,5	-30,6	-31,9
Fastighetsskatt	-8,4	-8,4	-33,6	-32,9
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,0	-4,0	-16,0	-16,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-15,7	-12,7	-52,2	-46,9
Driftnetto	98,4	80,8	409,1	395,5
Central administration	-9,2	-7,5	-30,7	-27,7
Andel i intresseföretags resultat	-3,8	-4,9	-3,8	-5,4
Resultat före finansiella poster	85,4	68,4	374,6	362,4
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	16,0	16,9	236,3	43,6
Resultat från andelar i dotterbolag	470,6	312,2	470,6	312,2
Övriga finansiella poster	-79,4	-147,3	-418,4	-491,4
Resultat efter finansiella poster	492,6	250,2	663,1	226,8
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	11,4	-14,8	11,4	-14,8
Resultat före skatt	504,0	235,4	674,5	212,0
Skatt	-39,9	-30,2	-48,4	-25,6
Periodens resultat	464,1	205,2	626,1	186,4
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	464,1	205,2	626,1	186,4

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,8	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,8
Andelar i koncernföretag	8 996,4	8 885,7
Fordringar hos koncernföretag	11 682,6	11 631,4
Långfristiga värdepappersinnehav	138,4	131,9
Andelar i intresseföretag	553,1	553,2
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,4
Derivatinstrument	28,8	8,7
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 399,4	21 211,3
Summa anläggningstillgångar	21 400,2	21 212,1
Kortfristiga fordringar	27,0	14,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163,0	167,1
Kortfristiga placeringar	43,7	40,7
Likvida medel	23,9	64,8
Summa omsättningstillgångar	257,6	287,0
SUMMA TILLGÅNGAR	21 657,8	21 499,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	659,6	659,6
Övriga reserver	110,6	110,6
Överkursfond	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inkl årets resultat	4 651,7	4 281,8
Summa eget kapital	7 473,3	7 103,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 286,8	11 864,0
Skulder till koncernföretag	953,1	916,4
Övriga långfristiga skulder	23,5	21,9
Derivatinstrument	14,0	-
Summa långfristiga skulder	10 277,4	12 802,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 497,3	1 256,0
Övriga kortfristiga skulder	278,7	146,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131,1	190,5
Summa kortfristiga skulder	3 907,1	1 593,4
Summa skulder	14 184,5	14 395,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 657,8	21 499,1

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2024	2023	2024	2023
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 009,2	6 898,2	7 103,4	7 173,2
Utdelning ¹	-	-	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	464,1	205,2	626,1	186,4
Vid årets slut	7 473,3	7 103,4	7 473,3	7 103,4

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 237,9 MSEK av utdelningsbeloppet om 256,2 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2024-12-31.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Fastpartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 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.



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	1 095,0	1 061,7	706,2	682,7	492,2	464,3	2 293,4	2 208,7			2 293,4	2 208,7
Fastighetskostnader	-282,6	-276,1	-245,2	-237,3	-154,8	-140,7	-682,6	-654,1			-682,6	-654,1
Driftnetto	812,4	785,6	461,0	445,4	337,4	323,6	1 610,8	1 554,6			1 610,8	1 554,6
Tomträttsavgälder	-29,6	-29,7	-5,0	-5,2	-0,8	-0,9	-35,4	-35,8			-35,4	-35,8
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	94,1	-1 439,7	9,7	-762,4	24,4	-271,8	128,2	-2 473,9			128,2	-2 473,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	6,4		0,1		0,3		6,8				6,8	-
Värdeförändringar finansiella instrument							19,0	-33,1			19,0	-33,1
Bruttoresultat	883,3	-683,8	465,8	-322,2	361,3	50,9	1 729,4	-988,2			1 729,4	-988,2
Ofördelade poster												
Central administration									-46,5	-46,1	-46,5	-46,1
Andel i intresseföretags resultat							-3,8	31,9			-3,8	31,9
Finansiella intäkter							25,6	40,2			25,6	40,2
Finansiella kostnader							-860,0	-850,1			-860,0	-850,1
Resultat före skatt											844,7	-1 812,3
Skatt									-196,7	284,4	-196,7	284,4
Årets totalresultat							891,2	-1 766,2	-243,2	238,3	648,0	-1 527,9
Förvaltningsfastigheter	18 401,7	18 442,2	9 635,2	9 523,3	5 886,2	5 784,6	33 923,1	33 750,1			33 923,1	33 750,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	994,7	1 004,3	166,9	167,2	28,4	28,5	1 190,0	1 200,0			1 190,0	1 200,0
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											757,7	731,4
Maskiner och inventarier											3,4	4,4
Omsättningstillgångar											276,2	245,5
Likvida medel											33,4	96,0
Summa tillgångar	19 396,4	19 446,5	9 802,1	9 690,5	5 914,6	5 813,1	35 113,1	34 950,1			36 183,8	36 027,4
Ofördelade poster												
Eget kapital											15 009,8	14 618,0
Långfristiga skulder											13 952,4	16 619,8
Uppskjuten skatteskuld											2 878,2	2 793,6
Kortfristiga skulder											4 343,4	1 996,0
Summa eget kapital och skulder											36 183,8	36 027,4
Periodens förvärv och investeringar	108,8	307,0	158,0	85,3	77,0	103,8	343,8	496,1			343,8	496,1
Periodens försäljningar	-243,3		-55,7				-299,0				-299,0	-

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

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

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 2024-12-31.

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

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2024-12-31 (2023-12-31)

	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 året	-3,5	(-148,0)		(-148,0)			-3,5	
Orealiserad värdeförändring	13,0	(-7,9)	13,0	(-7,9)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	182,1	(172,6)	162,4	(149,4)	-	(-)	19,7	(23,2)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2024-12-31 (2023-12-31)

	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	6,1	(-49,4)			6,1	(-49,4)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	14,8	(8,7)	-	(-)	14,8	(8,7)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2024-12-31 (2023-12-31)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			138,4	(131,9)			138,4	(131,9)	138,4	(131,9)
Andra långfristiga fordringar					0,2	(0,4)	0,2	(0,4)	0,2	(0,4)
Kundfordringar					34,0	(18,4)	34,0	(18,4)	34,0	(18,4)
Övriga kortfristiga fordringar					24,8	(13,3)	24,8	(13,3)	24,8	(13,3)
Kortfristiga placeringar			43,7	(40,7)			43,7	(40,7)	43,7	(40,7)
Derivatinstrument			28,8 ¹	(8,7) ¹			28,8	(8,7)	28,8	(8,7)
Likvida medel					33,4	(96,0)	33,4	(96,0)	33,4	(96,0)
Upplupna intäkter					105,5	(90,6)	105,5	(90,6)	105,5	(90,6)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	210,9	(181,3)	197,9	(218,7)	408,8	(400,0)	408,8	(400,0)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 293,9	(16 650,3)	16 293,9	(16 650,3)	16 293,9	(16 650,3)
Leasingskulld tomträtt					1 190,0	(1 200,0)	1 190,0	(1 200,0)	1 190,0	(1 200,0)
Övriga långfristiga skulder					43,1	(46,0)	43,1	(46,0)	43,1	(46,0)
Derivatinstrument			14,0 ¹				14,0		14,0	
Leverantörsskulder					104,2	(116,9)	104,2	(116,9)	104,2	(116,9)
Övriga kortfristiga skulder					341,0	(205,3)	341,0	(205,3)	341,0	(205,3)
Upplupna kostnader					86,9	(134,1)	86,9	(134,1)	86,9	(134,1)
Summa finansiella skulder	-	(-)	14,0	(-)	18 059,1	(18 352,6)	18 073,1	18 352,6	18 073,1	(18 352,6)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2024	2023	2024	2023
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	533,7	520,2	2 152,2	2 067,8
Serviceintäkter	32,5	34,7	141,2	140,9
Summa intäkter	566,2	554,9	2 293,4	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.

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
		1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	171,8	112,4	690,7	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	3,8	-0,6	3,8	-31,9
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	12,5	12,5	2,0	3,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	3,8	17,5	15,0	53,7
	Justering för stigande/sjunkande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	33,1	30,7	188,5	-30,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	225,0	172,5	900,0	690,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	900,0	690,0	900,0	690,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	15 009,8	14 618,0	15 009,8	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
	Eget kapital/stamaktie, SEK	82,1	79,9	82,1	79,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	15 009,8	14 618,0	15 009,8	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	2 878,2	2 793,6	2 878,2	2 793,6
	Återläggning räntederivat, MSEK	-14,8	-8,7	-14,8	-8,7
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	97,7	95,1	97,7	95,1
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	159,2	-768,5	648,0	-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	636,8	-3 074,0	648,0	-1 527,9
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 930,2	15 002,3	14 813,9	15 510,1
	Avkastning på eget kapital, %	4,3	-20,5	4,4	-9,9
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	220,0	-852,4	844,7	-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	193,9	238,6	860,0	850,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 655,6	-2 455,2	1 704,7	-962,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 222,4	36 457,1	36 105,6	37 075,7
	Avkastning på totalt kapital, %	4,6	-6,7	4,7	-2,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	220,0	-852,4	844,7	-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	-48,2	964,8	-154,0	2 507,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	193,9	238,6	860,0	850,1
	Justerat resultat före skatt, MSEK	365,7	351,0	1 550,7	1 544,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	1,9	1,5	1,8	1,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	15 009,8	14 618,0	15 009,8	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	36 183,8	36 027,4	36 183,8	36 027,4
	Soliditet, %	41,5	40,6	41,5	40,6
Soliditet justerad enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	15 009,8	14 618,0	15 009,8	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	2 878,2	2 793,6	2 878,2	2 793,6
	Återläggning räntederivat, MSEK	-14,8	-8,7	-14,8	-8,7
	Justerat eget kapital, MSEK	17 873,2	17 402,9	17 873,2	17 402,9
	Balansomslutning, MSEK	36 183,8	36 027,4	36 183,8	36 027,4
	Soliditet justerad enligt NRV, %	49,4	48,3	49,4	48,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 293,9	16 650,3	16 293,9	16 650,3
	Räntebärande tillgångar	-575,6	-562,1	-575,6	-562,1
	Likvida medel	-33,4	-96,0	-33,4	-96,0
	Börsnoterade aktier	-186,8	-177,3	-186,8	-177,3
	Nettoskulder, MSEK	15 498,1	15 814,9	15 498,1	15 814,9
Drifnetto, %	Drifnetto enligt resultaträkningen, MSEK	383,9	362,2	1 610,8	1 554,6
	Återläggning fastighetsadministration	24,8	20,7	86,1	76,2
	Drifnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-4,9	-4,2	-21,6	-17,4
	Justerat drifnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	403,8	378,7	1 675,3	1 613,4
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	33 185,8	33 303,3	33 058,6	33 875,9
	Drifnetto, %	4,9	4,5	5,1	4,8
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	566,2	554,9	2 293,4	2 208,7
	Fastighetskostnader, MSEK	-182,3	-192,7	-682,6	-654,1
	Drifnetto, MSEK	383,9	362,2	1 610,8	1 554,6
	Överskottsgrad, %	67,8	65,3	70,2	70,4

KALENDARIUM

Årsredovisning 2024	mars 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