



Boksluts-kommuniké 2014

ÅRET I SAMMANDRAG

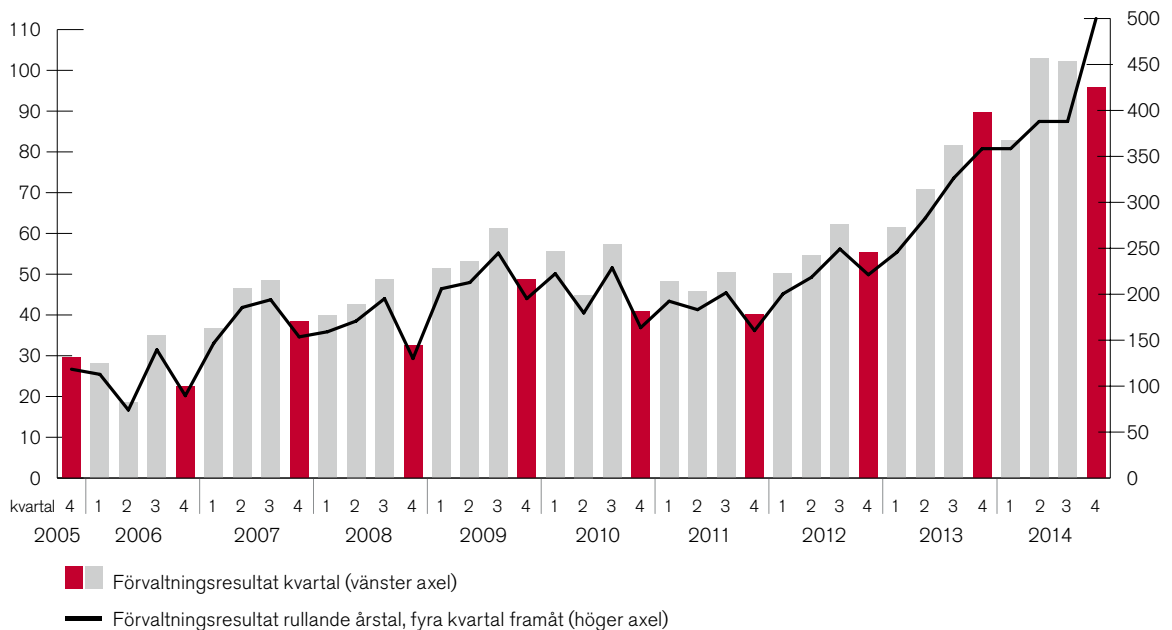
- Hyresintäkterna ökade med 20,2% och uppgick till 920,8 (765,9) MSEK.
- Driftnettoet ökade med 23,0% och uppgick till 610,6 (496,3) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 66,3 (64,8)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 383,5 (303,3) MSEK, per stamaktie 7,22 (5,71) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår sammantaget till cirka 500 MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 12 046,0 (9 563,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 463,0 (272,5) MSEK, per stamaktie 8,72 (5,13) kr.
- FastPartner har med bred marginal uppfyllt samtliga sina finansiella mål för 2014. Med nuvarande förutsättningar på marknaden är det FastPartners mål att under år 2015 uppnå nedan angivna mål:
 - Ett fastighetsvärde överstigande 15 mdr
 - Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,50 (3,10) kr per stamaktie och en utdelning om 20 (20) kr per preferensaktie.

23,0%

FastPartner ökade drift-nettot med 23,0 procent för året.

384 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 383,5 MSEK.



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.

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi ska samtidigt visa stor lyhörighet för våra hyresgästers önskemål.

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Ett av våra mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK under år 2015.

STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 78 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och cirka 22 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att skapa konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGSSTRATEGI

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion, lager, logistik, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investeringstillfällen i de egna fastigheterna. Att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor är en viktig del i FastPartners verksamhet.

FINANSIERINGSSTRATEGI

FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge bokslutskommuniké för år 2014. Siffror inom parentes gällande resultaträkningen avser belopp för motsvarande period föregående år. Siffror inom parentes gällande balansräkningen avser belopp vid årets ingång.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR FJÄRDE KVARTALET 2014

Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 8,2% till 235,9 (218,1) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 152,2 (137,2) MSEK vilket är en ökning med 15,0 MSEK eller 10,9%. Ökningen är till största delen hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Överskottsgraden uppgick till 64,5 (62,9)%,

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 95,8 (89,6) MSEK eller 1,80 (1,69) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Värdoförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 128,1 (17,2) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –90,0 (–74,8) MSEK. Förändringen påverkas främst av negativ värdoförändring avseende finansiella instrument.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 149,5 (75,8) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014, högre värdoförändring på fastigheter, högre finansiella poster och högre skatt.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR ÅR 2014

Resultat

Hysesintäkterna för året ökade med 20,2% till 920,8 (765,9) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Driftnettot för året uppgick till 610,6 (496,3) MSEK vilket är en ökning med 114,3 MSEK eller 23,0%. Ökningen är till största delen hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Överskottsgraden steg till 66,3 (64,8)%.

Förvaltningsresultatet uppgick för året till 383,5 (303,3) MSEK eller 7,22 (5,71) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Värdoförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 283,6 (26,2) MSEK.

Finansiella poster uppgick för året till –287,7 (–190,3) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2013 och 2014 samt negativ värdoförändring avseende finansiella instrument. Under året har FastPartner dessutom haft en valutakursförändring om –2,2 (–10,4) MSEK på bolagets EUR-lån.

Årets resultat efter skatt uppgick till 463,0 (272,5) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014, högre värdoförändringar på fastigheter, högre finansiella poster och högre skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2014 kvartal 4	2014 kvartal 3	2014 kvartal 2	2014 kvartal 1	2013 kvartal 4
Hysesintäkter mm	235,9	234,7	227,5	222,7	218,1
Fastighetskostnader	-83,7	-74,1	-67,7	-84,7	-80,9
Driftnetto	152,2	160,6	159,8	138,0	137,2
Överskottsgrad %	64,5	68,4	70,2	62,0	62,9
Central administration	-6,5	-5,0	-5,3	-6,9	-6,0
Andel i intresseföretags resultat ²	-	-	-	-	5,9
Finansiella poster ¹	-49,9	-53,5	-51,7	-48,3	-47,5
Förvaltningsresultat	95,8	102,1	102,8	82,8	89,6
Värdeförändringar fastigheter	128,1	23,5	103,2	29,3	17,2
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar	223,9	125,6	206,0	112,1	106,8

¹ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

² Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB:s resultat. Andelarna har avyttrats under december 2013. I resultaträkningen ingår även resultatandelar från Allenex och Litium men dessa är exkluderade i förvaltningsresultatet då de ej avser fastighetsrörelsen.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 920,8 (765,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 154,9 MSEK, eller 20,2%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014. I jämförbart bestånd är intäkterna oförändrade.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2014 till 88,6 (87,7)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 310,2 (269,6) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 40,6 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 135 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 7,5 MSEK, eller 2,7%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 283,6 (25,3) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,8 (7,3)%.

Finansnetto

Årets finansiella poster uppgick till -287,7 (-190,3) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, räntetäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under året uppgick till

4,0 (9,6) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 2,4 (4,1) MSEK räntetäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 217,8 (201,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 16,5 MSEK jämfört med föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Realiserad valutakursförlust på bolagets EUR-lån uppgick under året till -2,2 (-10,4) MSEK.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till -71,7 (11,8) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -71,2 (14,9) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till -120,3 (-55,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -42,4 (-26,9) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -77,9 (-28,4) MSEK.

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 356,9 (250,3) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 453,4 (274,2). Förändringen i likvida medel uppgick för året till 99,7 (66,1) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna banklån samt att FastPartner emitterat ett nytt obligationslån och nya preferensaktier.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartner ägde vid utgången av året 173 (162) fastigheter, varav 154 finns i region Stockholm och 19 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån tre förvaltningsområden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 202 550 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan region Stockholm med 1 009 238 kvadratmeter och region Gävleborg med 193 312 kvadratmeter.

Den 20 januari 2015 tillträdde FastPartner fastigheten Hilton 2 i Stockholm som man förvärvade för 790 MSEK i slutet av 2014.

Storstockholm är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 78% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 22% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FastPartners planer för 2015 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen än mer.

Det totala fastighetsbeståndet består till 53,8% av produktion och logistik/lager, 28,5% av kontor, 8,1% av butiker, 2,4% av bostäder och hotell samt 7,2% övrigt.

Förvärv och avyttringar

- FastPartner förvärvade och tillträdde under första kvartalet tre fastigheter i Enköping.
- FastPartner förvärvade och tillträdde under andra kvartalet två fastigheter i Norrköping.
- FastPartner förvärvade och tillträdde under tredje kvartalet en fastighet i Stockholm.
- FastPartner har under fjärde kvartalet förvärvat och tillträtt tre fastigheter i Stockholm. FastPartner har även under fjärde kvartalet förvärvat en fastighet i Stockholm där tillträdet var först den 20 januari 2015.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Region	2014	2013	2014	2013
	1/10–31/12	1/10–31/12	1/1–31/12	1/1–31/12
Driftnetto, %*	6,2	6,4	6,3	7,1
Överskottsgrad, %*	64,5	62,9	66,3	64,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %*	91,1	88,3	88,6	87,7
Hyresvärde, kr/kvm*	898,7	941,0	887,6	827,2
Fastighetskostnad, kr/kvm* inkl fastighetsadm och marknadsföring	278,4	303,2	257,9	252,6
Driftsöverskott, kr/kvm*	540,3	527,7	528,5	472,9

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period

PROJEKTINVESTERINGAR I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Den 31 december 2014 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 405,5 (266,9) MSEK. Av detta avser nybyggnationen av kulturskolan i Märsta Centrum 86,7 (24,3) MSEK. Övriga projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under året till 311,5 (200,1) MSEK.

Kontraktspportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktsvärde MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, kvm
Stockholm 1	1 827,5	4,7	323,2
Stockholm 2	1 472,0	4,6	357,5
Stockholm 3	1 312,8	5,6	328,6
Gävleborg	284,6	4,1	193,3
Totalt	4 896,9	4,9	1 202,6

Kontraktsförfallostruktur, kommersiella fastigheter

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2015	83,2	360	8,2
2016	123,3	318	12,2
2017	197,3	332	19,6
2018	164,7	181	16,3
2019 >	440,4	136	43,7
Totalt	1 008,9	1 327	100,0

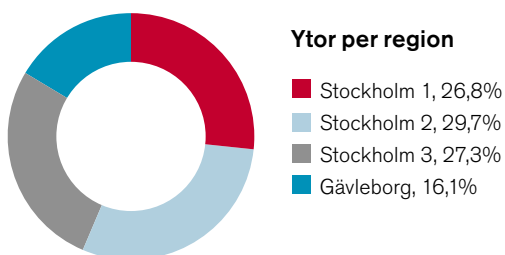
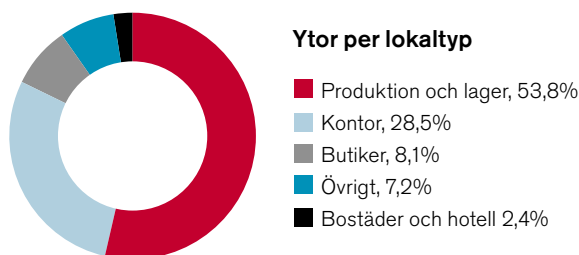
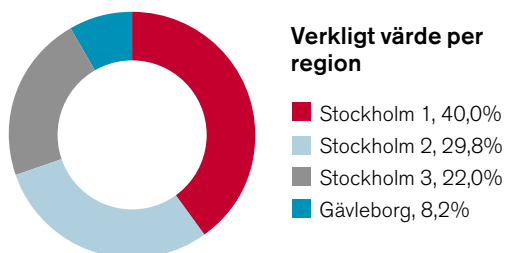
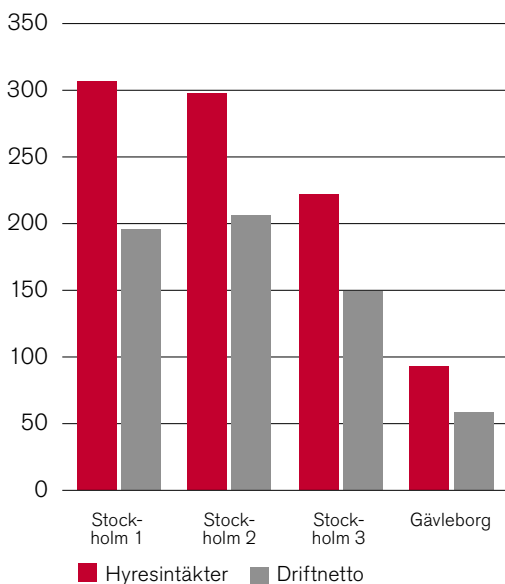
Kontraktspportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 36,6 (31,6) MSEK.

Fastighetsbeståndet per 2014-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % ¹	Hyresvärde MSEK
Stockholm 1	49	323,2	307,5	951,7	111,5	345,1	196,0	4 817,3	5,5	344,8
Stockholm 2	46	357,5	298,2	834,1	91,4	255,6	206,8	3 580,2	7,1	354,4
Stockholm 3	59	328,6	222,8	677,9	73,7	224,4	149,1	2 655,2	6,9	255,4
Gävleborg	19	193,3	92,3	477,4	33,6	173,8	58,7	993,3	5,9	112,8
Summa	173	1 202,6	920,8	765,7	310,2	257,9	610,6	12 046,0	6,6	1 067,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Hyresintäkter och driftnetto per region



FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2014-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2014 till 12 046,0 (9 563,1) MSEK.

Värderingsinstitutens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna 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 värderingsinstituten egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna bedömning. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,8 (7,3)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,7 (7,2)%, för region Gävleborg är det cirka 7,9 (8,2)%.

Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 283,6 (25,3) MSEK. Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	9 563,1
+ Förvärv av nya fastigheter	1 889,4
+ Investeringar	311,5
- Försäljningar	-1,6
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	283,6
Bokfört värde per 141231 inklusive fastigheter under uppförande	12 046,0

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 3 271,3 (2 944,9) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 326,4 MSEK varav 463,0 MSEK avser årets resultat och 64,2 MSEK avser emission av preferensaktier samt minskat med 200,8 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 december 2014 till 6 611,3 (5 394,4) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 december 2014 2,2 (2,7)%.

Under andra kvartalet 2014 har FastPartner löst sitt EUR-lån med ett nytt SEK-lån. I och med detta är bolagets valutaexponering borta. Resultatet från EUR-lånet över den treåriga löptiden blev en valutakursvinst om cirka 1,3 MSEK.

Utöver lånen hos kreditinstitut har FastPartner emitterat tre icke säkerställda obligationslån. Ett i oktober 2010 om 300 MSEK med slutligt förfall oktober 2015 med möjlighet till förtidsinlösen för FastPartner från oktober 2012, ett i september 2012 om 500 MSEK med förfall september 2016 och ett i mars 2014 om 500 MSEK med slutligt förfall i mars 2018. Obligationslånet om 300 MSEK löper med fast ränta om 6,75%, obligationslånet om 500 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter och obligationslånet om 500 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 7 912,1 (6 214,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 501,9 (2 495,3) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2014. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på swapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2014.

LÅNESTRUKTUR PER 2014-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	1 461,2 ¹	1 461,2	0,0	2015
	4 854,5 ²	4 853,7	0,8	2016
	500,0 ³	500,0	0,0	2018
	1 096,4	1 096,4	0,0	2034
Totalt	7 912,1	7 911,3	0,8	

¹ Varav 300,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

³ Varav 500,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswappavtal per 31 december 2014.

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
500	1,52	sep-16
1 000	2,20	okt-16
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
200	1,98	dec-44
3 125		

¹ Exklusive lånets marginal

Västvärlden befinner sig i en extrem låginflationsmiljö orsakad av accelererande teknologisk utveckling och globalisering, vilket gör att samtliga större centralbanker arbetar med referensränta på 0 eller minus. Denna situation kommer att bestå under överskådlig tid vilket gjort att FastPartner i huvudsak har arbetat med korta räntebindningstider. Den extrema räntesituationen har påverkat swapmarknaden som kommit ner på attraktiva nivåer vilket gjort att FastPartner valt att räntesäkra delar av låneportföljen på i huvudsak 10 år. FastPartner bevakar ständigt räntemarknaden och kommer i samband med ytterligare förvärv att fortsätta säkra delar av låneportföljen.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 26,0 (29,5)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 31,4 (35,0)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 305,7 (204,9) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2013, och bedömer att den i allt väsentligt är oförändrad.

Världskonjunkturen har haft en viss återhämtning, från mycket låga nivåer, och kommit in i en platåfas där ytterligare tillväxt är måttlig till obefintlig. Av detta har FastPartner dragit slutsatsen att bolaget i sina nya satsningar kommer att fokusera på orter med en lokal stark tillväxt och med hyresgäster som inte i alltför stor omfattning

är exportberoende. Detta innebär stort fokus på Stockholm för FastPartners del. Tyngdpunkten mot Stockholm stärktes ytterligare genom det förvärv om 2 200 MSEK som FastPartner gjorde i slutet av år 2014. Av bolagets intäkter kommer cirka 78% från Stockholmsområdet där huvuddelen av hyresgästerna är tjänsteföretag samt kommuner och landsting.

Övriga delmarknader där FastPartner är verksam, och som ser intressanta ut, är bland annat Gävle där det sker en industriomvandling från bruksort till modernt tjänstesamhälle. Vidare är Norrköping med sitt unika logistikläge en prioriterad marknad tillsammans med storstadsregionerna Göteborg och Malmö. På dessa marknader är efterfrågan på FastPartners typ av lokaler fortsatt god. FastPartner har goda förhoppningar att kunna minska sina vakanser betydligt, inte minst som en effekt av det fokus som bolaget just nu har på uthyrningsarbetet.

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 perioden.

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 31 december 2014 49 (45) anställda, varav 14 (13) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

FastPartner har under året upptagit nya lån om 1 324,6 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pantbrev i berörda fastigheter samt pantsatt aktier i berörda dotterbolag.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

FastPartner har under januari månad tillträtt fastigheten Hilton 2 i Stockholm. I samband med tillträdet har FastPartner upptagit nya lån om 515 MSEK med förfall januari 2017.

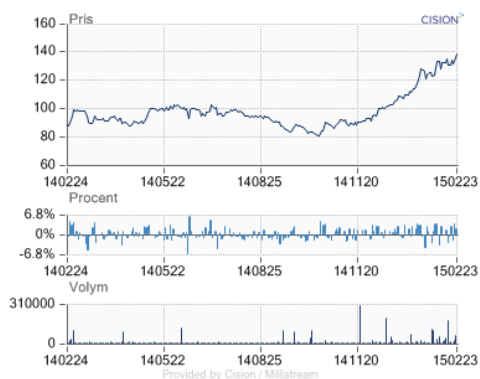
FastPartner har under februari månad emitterat 300 MSEK under ett nytt obligationslån med en ram på 600 MSEK. Obligationslånet förfaller i april 2019 och löper med en ränta om Stibor 3M + 3,40 procentenheter.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 375,6 (319,0) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 214,9 (318,1) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 december 2014 uppgick likvida medel till 220,8 (112,4) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



AKTIEN

Stamaktien

FastPartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms Midcap-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2014 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av ovanstående diagram.

Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms Midcap-lista. Emissionskursen var 293 kr per aktie.

ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Under året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid årets utgång till 611 212 stamaktier, motsvarande 1,1% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 100 000 vid årets utgång.

Under perioden har 172 499 preferensaktier emitterats till kursen 377 kr. Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 897 499 vid årets utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 20 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

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 förutom vad som anges nedan.

Koncernen har från och med räkenskapsåret 2014 ändrat princip avseende redovisning av fastighetsskatt. Den nya principen har tillämpats från och med 1 januari 2014. Skyldigheten att erlagga fastighetsskatt redovisas från och med 2014 som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2014 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att bokslutskommunikén 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 24 februari 2015

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Peter Carlsson
Styrelseledamot

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 februari 2015 kl 12:30.

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

KALENDARIUM

Årsredovisning 2014	mars 2015
Delårsrapport per 31 mars 2015	23 april 2015
Årsstämma 2015	23 april 2015
Delårsrapport per 30 juni 2015	7 juli 2015
Delårsrapport per 30 september 2015	21 oktober 2015

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 31 december 2014. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements (ISRE) 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA 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 24 februari 2015
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2014 1/10 – 31/12	2013 1/10 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	235,9	218,1	920,8	765,9
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-37,2	-38,2	-142,9	-130,4
Reparation och underhåll	-20,3	-19,3	-68,1	-53,5
Fastighetskatt	-10,5	-8,6	-39,1	-31,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,9	-5,9	-23,7	-22,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-9,8	-8,9	-36,4	-32,5
Driftnetto	152,2	137,2	610,6	496,3
Central administration	-6,5	-6,0	-23,7	-21,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	128,1	16,3	283,6	25,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	0,9	0,5	0,9
Andel i intresseföretags resultat	-	5,9	-	16,6
Resultat före finansiella poster	273,8	154,3	871,0	518,1
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	1,3	3,4	4,0	9,6
Finansiella kostnader	-53,8	-53,6	-217,8	-201,3
Valutakursförändringar	-	-8,5	-2,2	-10,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-37,5	-16,1	-71,7	11,8
Resultat före skatt	183,8	79,5	583,3	327,8
Skatt	-34,3	-3,7	-120,3	-55,3
PERIODENS RESULTAT	149,5	75,8	463,0	272,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	149,5	75,8	463,0	272,5
Resultat/stamaktie kr	2,82	1,43	8,72	5,13
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000

Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella stamaktier i FastPartner.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	12 046,0	9 448,1
Fastigheter under uppförande	-	115,0
Maskiner och inventarier	2,1	2,1
Summa materiella anläggningstillgångar	12 048,1	9 565,2
Finansiella anläggningstillgångar		
Aktier och andelar	0,0	0,5
Andelar i intresseföretag	136,8	131,6
Andra långfristiga fordringar	44,1	44,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	180,9	176,6
Summa anläggningstillgångar	12 229,0	9 741,8
Kortfristiga fordringar	69,6	65,5
Likvida medel	275,7	176,0
Summa omsättningstillgångar	345,3	241,5
SUMMA TILLGÅNGAR	12 574,3	9 983,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	556,0	554,3
Övrigt tillskjutet kapital	540,6	478,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	2 174,7	1 912,5
Summa eget kapital	3 271,3	2 944,9
Uppskjuten skatteskuld	608,0	528,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 409,4	3 699,1
Övriga långfristiga skulder	154,8	4,1
Summa långfristiga skulder	7 172,2	4 232,1
Skulder till kreditinstitut	1 501,9	2 495,3
Övriga kortfristiga skulder	482,9	180,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	146,0	130,7
Summa kortfristiga skulder	2 130,8	2 806,3
Summa skulder	9 303,0	7 038,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	12 574,3	9 983,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2014 1/10 – 31/12	2013 1/10 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	183,8	79,5	583,3	327,8
Justeringsposter	-96,0	6,7	-211,1	-43,3
Betald/erhållen skatt	14,5	-6,6	-15,3	-34,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102,3	79,6	356,9	250,3
Förändringar i rörelsekapital	-50,1	-41,3	96,5	23,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52,2	38,3	453,4	274,2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-1 235,3	-335,7	-1 934,4	-1 709,5
Försäljning av fastigheter	-	13,4	2,1	13,4
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar	-4,0	24,6	-1,9	26,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 239,3	-297,7	-1 934,2	-1 669,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	1 296,7	174,3	2 060,4	1 195,5
Lösen och amortering av lån	-8,2	-33,8	-345,0	-65,8
Emission av preferensaktier	64,2	-	64,2	495,3
Utdelning	-8,6	-8,6	-199,1	-163,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 344,1	131,9	1 580,5	1 461,8
Periodens kassaflöde	157,0	-127,5	99,7	66,1
Likvida medel vid periodens ingång	118,7	303,5	176,0	109,9
Likvida medel vid periodens slut	275,7	176,0	275,7	176,0

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2014	2013	2014	2013
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	3 059,3	2 869,1	2 944,9	2 357,6
Emission av preferensaktier	64,2	-	64,2	495,3
Utdelning ¹	-1,7	-	-200,8	-180,5
Periodens totalresultat	149,5	75,8	463,0	272,5
Vid periodens slut	3 271,3	2 944,9	3 271,3	2 944,9

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -36,2 MSEK. Av detta är -17,2 utbetalda och resterande är skuldförda per 2014-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2014	2013	2014	2013
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	495,0	358,4	495,0	358,4
Eget kapital/stamaktie, SEK	61,6	55,5	61,6	55,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	74,4	65,8	74,4	65,8
Avkastning på eget kapital % ¹	18,9	10,4	14,9	10,3
Avkastning på totalt kapital % ¹	8,4	1,5	7,1	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,7	2,5
Soliditet %	26,0	29,5	26,0	29,5
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	31,4	35,0	31,4	35,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2014	2013	2014	2013
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Driftnetto % ¹	6,2	6,4	6,3	7,1
Överskottsgrad %	64,5	62,9	66,3	64,8
Ekonomisk uthyrningsgrad %	91,1	88,3	88,6	87,7
Hysesvärde, kr/kvm ¹	898,7	941,0	887,6	827,2
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	278,4	303,2	257,9	252,6
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	540,3	527,7	528,5	472,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2014 1/10 – 31/12	2013 1/10 – 31/12	2014 1/1 – 31/12	2013 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	92,7	77,9	375,6	319,0
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-12,6	-13,0	-50,6	-52,0
Reparation och underhåll	-6,4	-8,5	-22,5	-24,8
Fastighetskatt	-4,6	-3,5	-18,5	-14,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,4	-1,7	-9,7	-6,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-6,6	-4,9	-22,1	-21,1
Driftnetto	60,1	46,3	252,2	199,9
Central administration	-4,8	-3,6	-16,1	-15,4
Resultat före finansiella poster	55,3	42,7	236,1	184,5
Finansiella poster				
Resultat från andelar i dotterbolag	150,0	216,0	150,0	216,0
Övriga finansiella poster	-54,8	-32,8	-171,2	-82,4
Resultat efter finansiella poster	150,5	225,9	214,9	318,1
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-146,8	-46,4	-146,8	-46,4
Resultat före skatt	3,7	179,5	68,1	271,7
Skatt	24,5	7,6	10,2	-13,7
PERIODENS RESULTAT	28,2	187,1	78,3	258,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	28,2	187,1	78,3	258,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	1,0	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	1,0	0,8
Andelar i koncernföretag	3 458,7	2 877,5
Fordringar hos koncernföretag	4 419,7	4 466,1
Aktier och andelar	0,0	0,5
Andelar i intresseföretag	136,8	131,6
Andra långfristiga fordringar	55,0	42,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 070,2	7 518,2
Summa anläggningstillgångar	8 071,2	7 519,0
Kortfristiga fordringar	9,1	12,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38,9	30,8
Likvida medel	220,8	112,4
Summa omsättningstillgångar	268,8	156,1
SUMMA TILLGÅNGAR	8 340,0	7 675,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	556,0	554,3
Övriga reserver	91,7	91,7
Överkursfond	540,6	478,1
Balanserad vinst	322,7	445,2
Summa eget kapital	1 511,0	1 569,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 382,1	2 777,8
Skulder till koncernföretag	1 075,3	1 914,8
Övriga långfristiga skulder	153,2	3,2
Summa långfristiga skulder	5 610,6	4 695,8
Skulder till kreditinstitut	750,1	1 192,5
Övriga kortfristiga skulder	368,6	126,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99,7	91,4
Summa kortfristiga skulder	1 218,4	1 410,0
Summa skulder	6 829,0	6 105,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 340,0	7 675,1

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2014	2013	2014	2013
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 420,3	1 382,2	1 569,3	996,5
Emission av preferensaktier	64,2	-	64,2	495,3
Utdelning ¹	-1,7	-	-200,8	-180,5
Periodens totalresultat	28,2	187,1	78,3	258,0
Vid periodens slut	1 511,0	1 569,3	1 511,0	1 569,3

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -36,2 MSEK. Av detta är -17,2 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2014-12-31.

NOT 1 Redovisning av segment

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Hysesintäkter	307,5	260,6	298,2	222,5	222,8	185,3	92,3	97,5	920,8	765,9			920,8	765,9
Fastighetskostnader	-111,5	-102,4	-91,4	-72,1	-73,7	-64,1	-33,6	-31,0	-310,2	-269,6			-310,2	-269,6
Driftnetto	196,0	158,2	206,8	150,4	149,1	121,2	58,7	66,5	610,6	496,3			610,6	496,3
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	122,3	31,6	74,2	18,5	74,4	17,3	12,7	-42,1	283,6	25,3			283,6	25,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter					0,5			0,9	0,5	0,9			0,5	0,9
Värdeförändringar finansiella instrument									-71,2	14,9	-0,5	-3,1	-71,7	11,8
Bruttoresultat	318,3	189,8	280,1	168,9	224,0	138,5	71,4	25,3	823,5	537,4	-0,5	-3,1	823,0	534,3
O fördelade poster														
Central administration											-23,7	-21,0	-23,7	-21,0
Andel i intresseföretags resultat									0,0	16,6			0,0	16,6
Finansiella intäkter									4,0	9,6			4,0	9,6
Finansiella kostnader									-209,7	-201,1	-10,3	-10,6	-220,0	-211,7
Resultat före skatt													583,3	327,8
Skatt											-120,3	-55,3	-120,3	-55,3
Periodens totalresultat									617,8	362,5	-154,8	-90,0	463,0	272,5
Förvaltningsfastigheter	4 817,3	3 173,5	3 580,2	3 071,9	2 655,2	2 371,1	999,3	946,6	12 046,0	9 563,1			12 046,0	9 563,1
O fördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													180,9	176,6
Maskiner och inventarier													2,1	2,1
Omsättningstillgångar													69,6	65,5
Likvida medel													275,7	176,0
Summa tillgångar	4 817,3	3 173,5	3 580,2	3 071,9	2 655,2	2 371,1	999,3	946,6	12 046,0	9 563,1			12 574,3	9 983,3
O fördelade poster														
Eget kapital													3 271,3	2 944,9
Långfristiga skulder													6 564,2	3 703,2
Uppskjuten skatteskuld													608,0	528,9
Kortfristiga skulder													2 130,8	2 806,3
Summa eget kapital och skulder													12 574,3	9 983,3
Periodens förvärv och investeringar	1 521,6	294,9	424,9	512,7	210,5	873,2	33,9	35,5	2 200,9	1 716,3			2 200,9	1 716,3
Periodens försäljningar					-1,6			-12,5	-1,6	-12,5			-1,6	-12,5

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra 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. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hysesintäkter, 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.

Stockholm 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad/Ronneby och Sölvesborg samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Stockholm 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Danderyd/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Eskilstuna och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Stockholm 3 innefattar bolagets fastigheter i Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Uppsala/Strängnäs/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro. Gävleborg innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Från och med 1 januari 2014 har en viss omfördelning skett av fastigheter mellan regionerna Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Tidigare kvartals siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner.

NOT 2 Värdering till verkligt värde

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Fair value measurement, som trädde i kraft per 2013-01-01 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. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. För FastPartners del värderas aktier och andelar i noterade bolag enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. För FastPartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

Nivå 3 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på egna relevanta antaganden.

Nedan tabell visar finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-12-31.

Efter byte av redovisningsprincip avseende finansiella tillgångar som FastPartner presenterade i årsredovisningen för år 2013 har FastPartner ej några väsentliga finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde.

FastPartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 5.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-12-31 (2013-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-22,7	(-37,6)	-	(-)	-22,7	(-37,6)	-	(-)
Orealiserad värdeförändring	-71,2	(14,9)	-	(-)	-71,2	(14,9)	-	(-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-93,9	(-22,7)	-	(-)	-93,9	(-22,7)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2014-12-31 (2013-12-31)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen ¹		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Aktier och andelar ²	0,0	(0,5)							0,0	(0,5)	0,0	(0,5)
Andra långfristiga fordringar			44,1	(44,4)					44,1	(44,4)	44,1	(44,4)
Kundfordringar			7,5	(9,3)					7,5	(9,3)	7,5	(9,3)
Övriga kortfristiga fordringar			20,5	(22,8)					20,5	(22,8)	20,5	(22,8)
Likvida medel			275,7	(176,0)					275,7	(176,0)	275,7	(176,0)
Upplupna intäkter			2,3	(2,4)					2,3	(2,4)	2,3	(2,4)
Summa finansiella tillgångar	0,0	(0,5)	350,1	(254,9)					350,1	(255,4)	350,1	(255,4)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							7 911,3	(6 194,4)	7 911,3	(6 194,4)	7 911,3	(6 194,4)
Övriga långfristiga skulder							154,8	(4,1)	154,8	(4,1)	154,8	(4,1)
Leverantörsskulder							54,7	(52,1)	54,7	(52,1)	54,7	(52,1)
Övriga kortfristiga skulder					93,9	(22,7)	198,2	(66,7)	292,1	(89,4)	292,1	(89,4)
Upplupna kostnader							44,9	(64,0)	44,9	(64,0)	44,9	(64,0)
Summa finansiella skulder					93,9	(22,7)	8 363,9	(6 381,3)	8 457,8	(6 404,0)	8 457,8	(6 404,0)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

² Jämförelsesiffror har korrigerats för byte av redovisningsprincip

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

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.

Hyresvärde

Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.

Jämförbart bestånd

Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehafts 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 fastigheternas redovisade värde.

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

EPRA NAV (%)

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.