



Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2016

PERIODEN I SAMMANDRAG

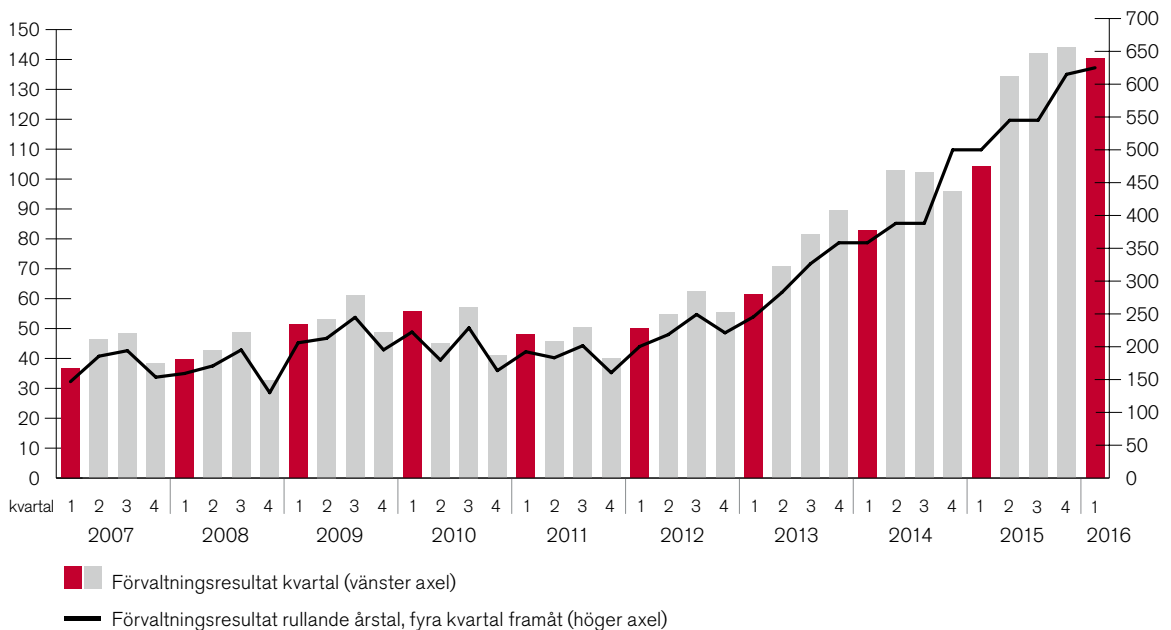
- Hyresintäkterna ökade med 18,2% och uppgick till 316,3 (267,7) MSEK.
- Driftnettot ökade med 16,2% och uppgick till 194,7 (167,6) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 61,6 (62,6)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 140,4 (104,3) MSEK, per stamaktie 2,62 (1,96) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 625 (500) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 15 984,7 (15 465,5) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 438,5 (633,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 388,7 (528,4) MSEK, per stamaktie 7,07 (9,77) kr.
- Med nuvarande förutsättningar på marknaden är det FastPartners mål att i slutet av år 2016 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om minst 700 MSEK.

16,2%

FastPartner ökade driftnettot med 16,2 procent för perioden.

140,4 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 140,4 MSEK för perioden.



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.

MISSION

FastPartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentlig sektor. Allt för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

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 minst 700 MSEK i slutet av år 2016.

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 22 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen genom egen personal. Hyresgäster betraktas som medarbetare. Anställda får både stor frihet och stort ansvar vilket skapar hög prestationsnivå. 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

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs av en blandning av banklån och emitterade obligationslån. 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 delårsrapport för 1 januari – 31 mars 2016.

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 FÖRSTA KVARTALET 2016

Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 18,2% till 316,3 (267,7) MSEK och driftnettot ökade med 16,2% till 194,7 (167,6) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt.

Överskottsgraden uppgick till 61,6 (62,6)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 140,4 (104,3) MSEK eller 2,62 (1,96) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2015, nytecknade hyreskontrakt samt att första kvartalet 2016 innehåller resultat från intresseföretag om 11,0 MSEK. FastPartner driver ett 50/50-gemensamt utvecklingsbolag tillsammans med Besqab som ska bygga 168 bostadsrätter i Täby. Inflyttning börjar vintern 2016/2017. Resultatandelar om 11,0 MSEK avser detta projekt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 438,5 (633,0) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav samt nytecknade hyreskontrakt.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –143,3 (–116,4) MSEK. Förändringen beror främst på negativ värdeförändring avseende finansiella instrument.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 388,7 (528,4) MSEK. Förändringen beror till största delen på högre driftnetto, högre resultat från andelar i intresseföretag och lägre skatt som motverkats av lägre värdeförändringar på fastigheter och negativ värdeförändring avseende finansiella instrument.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2016 kvartal 1	2015 kvartal 4	2015 kvartal 3	2015 kvartal 2	2015 kvartal 1
Hysesintäkter mm	316,3	298,9	288,2	280,2	267,7
Fastighetskostnader	-121,6	-102,4	-80,5	-81,0	-100,1
Driftnetto	194,7	196,5	207,7	199,2	167,6
Överskottsgrad %	61,6	65,7	72,1	71,1	62,6
Central administration	-6,5	-6,7	-6,3	-7,2	-6,8
Andel i intresseföretags resultat ¹	11,0	10,3	-	-	-
Finansiella poster ²	-58,8	-56,1	-59,4	-57,8	-56,5
Förvaltningsresultat	140,4	144,0	142,0	134,2	104,3
Värdeförändringar fastigheter	438,5	117,9	51,9	160,4	633,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	578,9	261,9	193,9	294,6	737,3

¹ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB och Centralparken Holding AB.

² Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 316,3 (267,7) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 48,6 MSEK, eller 18,2%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 10,2 MSEK eller 3,2%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2016 till 88,3 (88,9)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 121,6 (100,1) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 21,5 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 155 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3,5 MSEK, eller 3,5%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 438,5 (633,0) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,2 (6,3)%. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat periodens värdeförändringar.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -143,3 (-116,4) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, ränte-

intäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 1,1 (2,0) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 0,7 (0,8) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 62,6 (61,1) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 1,5 MSEK jämfört med samma period föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till -81,8 (-57,3) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -105,7 (-149,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -14,8 (-11,1) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -90,9 (-137,9) MSEK.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 69,1 (85,4) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 66,3 (20,3) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 39,5 (-24,2) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter under 2015, gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt nyupptagna lån.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartners fastighetsbestånd är uppdelat på fyra regioner där varje region är indelad i ett antal förvaltningsområden. Varje region leds av en regionchef som har ansvaret för regionens driftnetto. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområden. FastPartner ägde vid utgången av perioden 196 fastigheter, varav 51 finns i Region 1, 53 finns i Region 2, 73 finns i Region 3 och 19 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 386 903 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 349 342 kvadratmeter, Region 2 med 395 977 kvadratmeter, Region 3 med 448 272 kvadratmeter och Region 4 med 193 312 kvadratmeter.

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.

Det totala fastighetsbeståndet består till 48,8% av produktion och logistik/lager, 32,8% av kontor, 8,7% av butiker, 2,4% av bostäder och hotell samt 7,3% övrigt.

Förvärv och avyttringar

Nedan fastighet har FastPartner förvärvat under perioden.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Tillträdesdag
Diviatorn 1	Lidingö	0	8 mar

Ingen fastighet har avyttrats under perioden,

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13. Under år 2016 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec förutom tre fastigheter som nyligen förvärvats och där köpeskillingen bedöms utgöra aktuellt marknadsvärde. Samtliga fastighetsvärden, exklusive de ovan tre nämnda fastigheterna, har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. FastPartner har gjort interna värdejusteringar som avviker från de externa värderingarna om ett belopp motsvarande 1,3% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består av gjorda värdehöjande investeringar i fastigheter efter senaste externa värderingsdatum samt justering av avkastningskrav

för enstaka fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2016 till 15 984,7 (15 465,5) 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 värderingsinstitutet 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. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,2 (6,3)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,8 (5,9)%, för Region 2 är det cirka 6,6 (6,6)%, för Region 3 är det cirka 6,9 (7,1)% och för Region 4 är det cirka 6,8 (6,8)%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 438,5 (633,0) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	15 465,5
+ Förvärv av nya fastigheter	0,5
+ Investeringar	80,2
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	438,5
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	15 984,7

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 703,5 (4 314,8) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 388,7 MSEK till följd av periodens resultat.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 mars 2016 till 8 023,3 (7 987,9) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 mars 2016 1,9 (1,7)%.

Utöver lån hos kreditinstitut har FastPartner emitterat fyra icke säkerställda obligationslån.

Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationens löptid
500,0	Stibor 3M + 3,90 ¹	sep-16
500,0	Stibor 3M + 2,25 ¹	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40 ¹	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50 ¹	sep-19
1 950,0		

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 9 990,6 (9 955,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 5 040,7 (5 349,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2016. 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. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2016.

LÅNESTRUKTUR PER 2016-03-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalens löptid
	4 520,9 ¹	4 503,6	17,3	2016
	1 940,1	1 940,1	0,0	2017
	590,0 ²	590,0	0,0	2018
	1 762,7 ³	1 762,7	0,0	2019
	83,2	83,2	0,0	2020
	1 093,7	1 093,7	0,0	2034
Totalt	9 990,6	9 973,3	17,3	

¹ Varav 500,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

³ Varav 950,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 31 mars 2016.

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
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
3 625		

¹ Exklusive lånets marginal

Riksbankens ansträngningar för att försvaga den svenska kronan, och därmed få upp inflationen, fortsätter och förstärks genom utvidgade tillgångsköp. Effekterna av detta skapar ett fortsatt tryck på räntenivån för en relativt lång period framåt.

FastPartner behåller därför sin nuvarande räntestrategi att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider. FastPartner fortsätter att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindingstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 28,5 (27,1)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 35,0 (32,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 289,5 (250,0) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2015, och bedömer att den i allt väsentligt är oförändrad.

ECB's senaste beslut att höja återköpsprogrammet till 80 Mdr EUR per månad, samt att låta europeiska banker uppta fyraåriga EUR-lån till -40 punkter, har medfört en viss förbättring av likviditeten på kapitalmarknaden vilket i sin tur medfört en viss förbättring av affärsförhållandena i Europa. Den svenska kapitalmarknaden har påverkats så till vida att marknaden för företagsoptioner har kommit tillbaka vilket inneburit att transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden ökat och prisnivån justerats upp. Den förbättrade likviditeten och konjunkturen har skapat en god efterfrågan på kommersiella lokaler och trycket på bostadsmarknaden har skapat goda möjligheter för konvertering och nyproduktion av bostäder. FastPartner är för närvarande mycket aktiv i dessa marknadsssegment. Det gäller i första hand Stockholmsområdet som är FastPartnes klart dominerande marknad och utgör idag cirka 80 procent av bolagets bestånd.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under perioden har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, FastPartners intresseföretag och med moderbolaget Compactor Fastigheter AB genomförts till marknadsmässiga villkor. Inga andra väsentliga affärstransaktioner med närstående parter har genomförts under perioden.

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 31 mars 2016 58 (53) anställda, varav 15 (14) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Inga förändringar har skett under perioden avseende ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har under april månad avytttrat samtliga aktier i Allenex AB till CareDx, ett amerikanskt börsnoterat bolag. Ersättning erhålls delvis i form av likvida medel om cirka 55 MSEK, uppdelat på två betalningstillfällen under 2016, samt delvis i form av aktier i det köpande bolaget CareDx. Försäljningspriset motsvarat bokfört värde på innehavet.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 94,8 (95,6) MSEK och resultatet efter finansiella poster till -52,4 (-28,8) MSEK.

Per den 31 mars 2016 uppgick likvida medel till 104,9 (147,1) 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 huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2016 äger 71,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.



Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Emissionskursen var 293 kr per aktie.

ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 111 212 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 600 000 vid periodens utgång.

Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 897 499 vid periodens 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.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2016 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.

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 28 april 2016

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
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 28 april 2016 kl 11:30.

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 402 34 60 (växel) eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 juni 2016

5 juli 2016

Delårsrapport per 30 september 2016

27 oktober 2016

Bokslutskommuniké 2016

februari 2017

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	316,3	267,7	1 135,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-65,8	-54,7	-165,2
Reparation och underhåll	-20,1	-16,7	-78,4
Fastighetskatt	-15,5	-12,7	-53,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-7,1	-6,6	-27,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-13,1	-9,4	-39,7
Driftnetto	194,7	167,6	771,0
Central administration	-6,5	-6,8	-27,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	438,5	633,0	951,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	11,5
Andel i intresseföretags resultat	11,0	-	12,1
Resultat före finansiella poster	637,7	793,8	1 719,3
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	1,1	2,0	5,0
Finansiella kostnader	-62,6	-61,1	-245,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-81,8	-57,3	73,3
Resultat före skatt	494,4	677,4	1 552,2
Skatt	-105,7	-149,0	-345,5
PERIODENS RESULTAT	388,7	528,4	1 206,7
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	388,7	528,4	1 206,7
Resultat/stamaktie kr	7,07	9,77	21,88
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 600 000	53 100 000	53 600 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 600 000	53 100 000	53 412 500

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 871,7	13 499,5	15 383,5
Fastigheter under uppförande	113,0	31,0	82,0
Maskiner och inventarier	1,9	2,0	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	15 986,6	13 532,5	15 467,4
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	164,3	136,8	181,3
Andra långfristiga fordringar	41,0	44,1	37,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	205,3	180,9	218,3
Summa anläggningstillgångar	16 191,9	13 713,4	15 685,7
Kortfristiga fordringar	117,9	129,7	79,4
Likvida medel	204,5	252,7	165,0
Summa omsättningstillgångar	322,4	382,4	244,4
SUMMA TILLGÅNGAR	16 514,3	14 095,8	15 930,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	556,0	556,0	556,0
Övrigt tillskjutet kapital	540,6	540,6	540,6
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	3 606,9	2 703,1	3 218,2
Summa eget kapital	4 703,5	3 799,7	4 314,8
Uppskjuten skatteskuld	974,0	737,2	883,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 932,6	6 477,6	4 588,3
Övriga långfristiga skulder	160,0	154,8	160,0
Summa långfristiga skulder	6 066,6	7 369,6	5 631,3
Skulder till kreditinstitut	5 040,7	2 233,1	5 349,6
Övriga kortfristiga skulder	461,0	453,8	397,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242,5	239,6	236,7
Summa kortfristiga skulder	5 744,2	2 926,5	5 984,0
Summa skulder	11 810,8	10 296,1	11 615,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 514,3	14 095,8	15 930,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	494,4	677,4	1 552,2
Justeringsposter	-362,1	-574,8	-1 046,0
Betald/erhållen skatt	-63,2	-17,2	-50,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	69,1	85,4	456,2
Förändringar i rörelsekapital	-2,8	-65,1	-39,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66,3	20,3	417,2
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-76,7	-834,4	-2 513,3
Försäljning av fastigheter	-	-	142,5
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	28,0	-	8,6
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-4,0	-	-35,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52,7	-834,4	-2 397,9
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	52,3	815,0	2 675,1
Lösen och amortering av lån	-16,9	-15,6	-648,6
Avyttring egna aktier	-	-	60,6
Utdelning	-9,5	-9,5	-223,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	25,9	789,9	1 863,3
Periodens kassaflöde	39,5	-24,2	-117,4
Likvida medel vid periodens ingång	165,0	275,7	275,7
Förvärvade likvida medel	-	1,2	6,7
Likvida medel vid periodens slut	204,5	252,7	165,0

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/12
Vid periodens början	4 314,8	3 271,3	3 271,3
Utdelning ¹	-	-	-223,8
Avyttring egna aktier	-	-	60,6
Periodens totalresultat	388,7	528,4	1 206,7
Vid periodens slut	4 703,5	3 799,7	4 314,8

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -28,4 utbetalda och resterande är skuldfört per 2016-03-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2016 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	625,0	500,0	615,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	87,8	71,6	80,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	107,4	86,5	95,6
Avkastning på eget kapital % ¹	34,5	59,8	31,8
Avkastning på totalt kapital % ¹	13,7	22,2	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,7	3,1
Soliditet %	28,5	27,0	27,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	35,0	33,3	32,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2016 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/12
Driftnetto % ¹	5,1	5,6	6,3
Överskottsgrad %	61,6	62,6	67,9
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,3	88,9	88,8
Hysesvärde, kr/kvm ¹	1 057,9	1 011,8	952,0
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	350,7	325,0	262,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	583,4	574,4	582,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Fastighetsbeståndet per 2016-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyses-intäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % ¹	Hysesvärde MSEK
Region 1	51	349,3	113,1	1 295,2	45,9	525,3	67,2	6 404,8	4,4	130,1
Region 2	53	396,0	93,1	940,4	30,8	310,8	62,3	4 287,6	6,0	103,5
Region 3	73	448,3	88,3	788,0	33,6	300,1	54,7	4 165,0	5,6	100,0
Region 4	19	193,3	21,8	451,1	11,3	232,9	10,5	1 127,3	4,1	33,3
Summa	196	1 386,9	316,3	912,3	121,6	350,8	194,7	15 984,7	5,1	366,8

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i Lunda/spånga/Stockholm centralt/Hässelby/Tensta/Rinkeby/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad och Sölvesborg.
Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Älvsjö/Bredäng/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Söllentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro.
Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	94,8	95,6	384,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-17,4	-17,7	-50,3
Reparation och underhåll	-5,0	-4,8	-23,7
Fastighetskatt	-4,6	-4,6	-18,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,5	-2,5	-9,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,6	-5,8	-22,4
Driftnetto	57,7	60,2	259,6
Central administration	-5,6	-4,3	-16,3
Andel i intresseföretags resultat	2,9	-	2,5
Resultat före finansiella poster	55,0	55,9	245,8
Finansiella poster			
Försäljning av aktier och andelar	-	-	22,9
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	424,0
Övriga finansiella poster	-107,4	-84,7	-70,3
Resultat efter finansiella poster	-52,4	-28,8	622,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-152,1
Resultat före skatt	-52,4	-28,8	470,3
Skatt	11,5	6,4	-16,6
PERIODENS RESULTAT	-40,9	-22,4	453,7
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-40,9	-22,4	453,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,9	1,0	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	1,0	0,9
Andelar i koncernföretag	4 059,8	3 580,1	4 059,9
Fordringar hos koncernföretag	5 485,2	4 624,5	5 457,4
Andelar i intresseföretag	146,7	136,8	171,8
Andra långfristiga fordringar	58,0	66,1	37,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 749,7	8 407,5	9 726,7
Summa anläggningstillgångar	9 750,6	8 408,5	9 727,6
Kortfristiga fordringar	6,8	5,4	7,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50,6	51,0	49,3
Likvida medel	104,9	136,0	147,1
Summa omsättningstillgångar	162,3	192,4	203,7
SUMMA TILLGÅNGAR	9 912,9	8 600,9	9 931,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	556,0	556,0	556,0
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	540,6	540,6	540,6
Balanserad vinst	572,3	300,3	613,2
Summa eget kapital	1 760,6	1 488,6	1 801,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 972,2	4 682,0	2 973,9
Skulder till koncernföretag	1 370,1	1 121,5	1 350,0
Övriga långfristiga skulder	154,4	152,8	153,7
Summa långfristiga skulder	4 496,7	5 956,3	4 477,6
Skulder till kreditinstitut	3 277,8	748,2	3 280,3
Övriga kortfristiga skulder	282,2	255,7	246,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95,6	152,1	125,9
Summa kortfristiga skulder	3 655,6	1 156,0	3 652,2
Summa skulder	8 152,3	7 112,3	8 129,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 912,9	8 600,9	9 931,3

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2016 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/3	2015 1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 801,5	1 511,0	1 511,0
Utdelning ¹	-	-	-223,8
Avyttring egna aktier	-	-	60,6
Periodens totalresultat	-40,9	-22,4	453,7
Vid periodens slut	1 760,6	1 488,6	1 801,5

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -28,4 MSEK utbetalda och resterande är skuldfört per 2016-03-31.

NOT 1 Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2016-03-31	2015-03-31	2016-03-31	2015-03-31	2016-03-31	2015-03-31	2016-03-31	2015-03-31	2016-03-31	2015-03-31	2016-03-31	2015-03-31	2016-03-31	2015-03-31
MSEK														
Hysesintäkter	113,1	107,5	93,1	79,3	88,3	61,9	21,8	19,0	316,3	267,7			316,3	267,7
Fastighetskostnader	-45,9	-41,9	-30,8	-25,0	-33,6	-23,5	-11,3	-9,7	-121,6	-100,1			-121,6	-100,1
Driftnetto	67,2	65,6	62,3	54,3	54,7	38,4	10,5	9,3	194,7	167,6			194,7	167,6
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	238,6	258,1	37,8	240,3	164,4	85,8	-2,3	48,8	438,5	633,0			438,5	633,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter														
Värdeförändringar finansiella instrument									-81,8	-57,3			-81,8	-57,3
Bruttoresultat	305,8	323,7	100,1	294,6	219,1	124,2	8,2	58,1	551,4	743,3			551,4	743,3
Ofördelade poster														
Central administration											-6,5	-6,8	-6,5	-6,8
Andel i intresseföretags resultat									11,0	-			11,0	-
Finansiella intäkter									1,1	2,0			1,1	2,0
Finansiella kostnader									-59,9	-58,5	-2,7	-2,6	-62,6	-61,1
Resultat före skatt													494,4	677,4
Skatt											-105,7	-149,0	-105,7	-149,0
Periodens totalresultat									503,6	686,8	-114,9	-158,4	388,7	528,4
Förvaltningsfastigheter	6 404,8	5 880,7	4 287,6	3 847,7	4 165,0	2 748,6	1 127,3	1 053,5	15 984,7	13 530,5			15 984,7	13 530,5
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													205,3	180,9
Maskiner och inventarier													1,9	2,0
Omsättningstillgångar													117,9	129,7
Likvida medel													204,5	252,7
Summa tillgångar	6 404,8	5 880,7	4 287,6	3 847,7	4 165,0	2 748,6	1 127,3	1 053,5	15 984,7	13 530,5			16 514,3	14 095,8
Ofördelade poster														
Eget kapital													4 703,5	3 799,7
Långfristiga skulder													5 092,6	6 632,4
Uppskjuten skatteskuld													974,0	737,2
Kortfristiga skulder													5 744,2	2 926,5
Summa eget kapital och skulder													16 514,3	14 095,8
Periodens förvärv och investeringar	18,7	805,3	3,8	27,2	54,2	7,6	4,0	11,4	80,7	851,5			80,7	851,5
Periodens försäljningar													-	-

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. 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 driftnettonivå. 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.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad och Sölvesborg samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Valentuna/Valentuna/Sollentuna/Uppsalas Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro. Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

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, 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.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering 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 2016-03-31.

FastPartner har 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 2016-03-31 (2015-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-20,6	(-93,9)	-	(-)	-20,6	(-93,9)	-	(-)
Orealiserad värdeförändring	-81,8	(-57,3)	-	(-)	-81,8	(-57,3)	-	(-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-102,4	(-151,2)	-	(-)	-102,4	(-151,2)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2016-03-31 (2015-03-31)

	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	0,0	(0,0)							0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
Andra långfristiga fordringar			41,0	(44,1)					41,0	(44,1)	41,0	(44,1)
Kundfordringar			9,4	(8,5)					9,4	(8,5)	9,4	(8,5)
Övriga kortfristiga fordringar			15,1	(35,8)					15,1	(35,8)	15,1	(35,8)
Likvida medel			204,5	(252,7)					204,5	(252,7)	204,5	(252,7)
Upplupna intäkter			2,9	(2,9)					2,9	(2,9)	2,9	(2,9)
Summa finansiella tillgångar	0,0	(0,0)	272,9	(344,0)	-	(-)	-	(-)	272,9	(344,0)	272,9	(344,0)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							9 973,3	(8 710,7)	9 973,3	(8 710,7)	9 973,3	(8 710,7)
Övriga långfristiga skulder							160,0	(154,8)	160,0	(154,8)	160,0	(154,8)
Leverantörsskulder							56,4	(53,1)	56,4	(53,1)	56,4	(53,1)
Övriga kortfristiga skulder					102,4	(151,2)	119,5	(112,4)	221,9	(263,6)	221,9	(263,6)
Upplupna kostnader							51,1	(65,3)	51,1	(65,3)	51,1	(65,3)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	102,4	(151,2)	10 360,3	(9 096,3)	10 427,3	(9 247,5)	10 427,3	(9 247,5)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter 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 stamaktie

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Jämförelsetalen för föregående år har även de justerats för utdelning på preferensaktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.