

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2019

**Q3**

### PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 13,9% och uppgick till 1 232,2 (1 082,2) MSEK.
- Drifnettot ökade med 13,2% och uppgick till 837,3 (739,7) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 68,0 (68,4)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12,3% och uppgick till 622,1 (554,2) MSEK, per stamaktie 3,44 (3,06) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 875 (760) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 26 081,8 (22 330,0) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 167,4 (721,2) MSEK. Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 423,4 (-0,1) MSEK och hänför sig till största delen av en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK avseende en försäljning som genomfördes under räkenskapsåret 2017.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 772,5 (1 284,1) MSEK, per stamaktie 9,64 (6,94) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2020 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK. Som Fastpartner tidigare informerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital. Detta innebär att avkastning är överordnad expansion.
- Efter rapportperiodens utgång har styrelsen kallat till en extra bolagsstämma för att introducera D-aktier i bolagsordningen samt ansöka om bemyndigande att emittera D-aktier.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

	2019 kvartal 3 <sup>2</sup>	2019 kvartal 2 <sup>2</sup>	2019 kvartal 1 <sup>2</sup>	2018 kvartal 4	2018 kvartal 3
<b>Resultatutveckling per kvartal, MSEK</b>					
Hyresintäkter mm	427,8	408,5	395,9	368,4	362,1
Fastighetskostnader	-127,9	-122,8	-144,2	-126,2	-105,0
<b>Drifnetto</b>	<b>299,9</b>	<b>285,7</b>	<b>251,7</b>	<b>242,2</b>	<b>257,1</b>
Överskottsgrad %	70,1	69,9	63,6	65,7	71,0
Central administration	-8,6	-8,1	-8,1	-9,2	-8,1
Andel i intresseföretags resultat <sup>1</sup>	25,0	-2,4	-	-	1,1
Finansiella poster	-71,3	-73,8	-67,9	-59,1	-60,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>245,0</b>	<b>201,4</b>	<b>175,7</b>	<b>173,9</b>	<b>189,3</b>
Värdeförändringar fastigheter	773,1	240,6	577,1	478,2	60,1
<b>Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter</b>	<b>1 018,1</b>	<b>442,0</b>	<b>752,8</b>	<b>652,1</b>	<b>249,4</b>

<sup>1</sup> Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna Fastpartner – Besqab HB, Centralparken Holding AB, Slättö Fastpartner Spånga AB och Slättö Fastpartner II AB.

<sup>2</sup> Drifnetto och andra resultatmätt som påverkas av införandet av IFRS 16 redovisas i kommentarer till jämförelser mellan perioder exklusive effekterna av införandet av IFRS 16. Detta innebär att resultatmätt som exempelvis drifnetto i kommentarer skiljer sig mot vad som står i resultaträkningen. Effekten av införandet av IFRS 16 utgörs av att tomrättsavgälder avseende 2019 redovisas i finansnettot istället för som en del av fastighetskostnaderna. Samtliga nyckeltal för 2019 beräknas exklusive effekter av införandet av IFRS 16. För avstämning av nyckeltal och definition, se sid 24.

## 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.

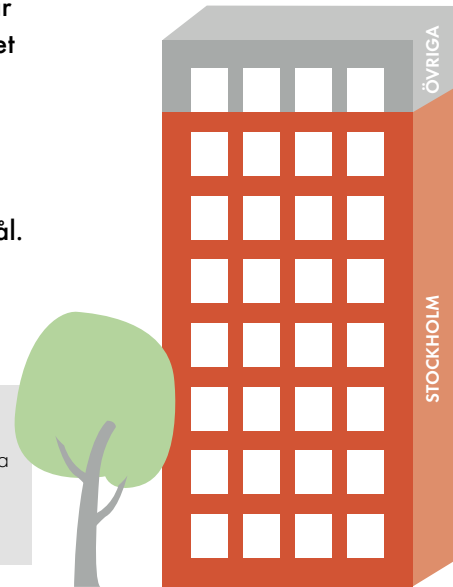
Fastpartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

### MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Vårt primära finansiella mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK i slutet av år 2020.

### STRATEGI

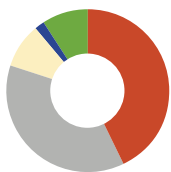
Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation kan fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 85 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och 15 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.



# 85%

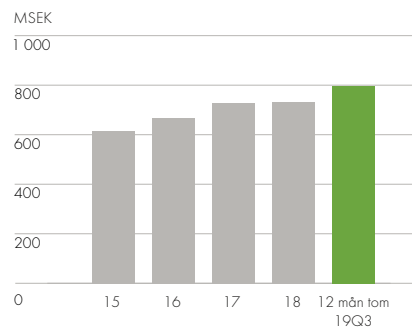
Cirka 85% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet.

#### YTFÖRDELNING KONCERNEN

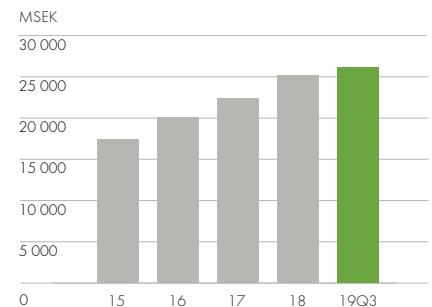


- Produktion/Logistik/Lager 43%
- Kontor 37%
- Butiker 9%
- Bostäder/Hotell 2%
- Övrigt 9%

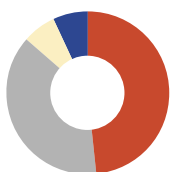
#### FÖRVALTNINGSRESULTAT



#### FASTIGHETSVÄRDE



#### KAPITALSTRUKTUR



- Räntebärande skulder 48,5%
- Eget kapital 38,0%
- Uppskjuten skatteskuld 6,7%
- Ej räntebärande skulder 6,8%

# 796 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 796,0 MSEK.

# 26 082 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 26 081,8 MSEK per 2019-09-30.

## VD:S KOMMENTAR

## Nytt finansiellt instrument för att säkerställa vår väg mot Investment Grade

Styrelsen i Fastpartner har idag fattat beslut om att kalla till extra bolagsstämma för att introducera D-aktier i bolagsordningen samt att ansöka om bemyndigande att emittera D-aktier.

Fastpartner utreder förutsättningarna för en emission av aktier av serie D i syfte att stärka kapitalbasen. Förslaget ska ses som ytterligare ett steg mot att uppnå Investment Grade i kreditratingsbetyg. Samtidigt vill bolaget bibehålla möjligheten till ytterligare tillväxt genom förvärv och investeringar i befintligt bestånd, vilket kommer att möjliggöra en fortsatt god resultatutveckling för stamaktien.

### Realiserad vinst

Fastpartner avyttrade under räkenskapsåret 2017 fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket Fastpartner äger 40%, för utveckling av cirka 900 bostäder. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Detaljplanen vann laga kraft den 8 juli 2019 och till följd av detta har Fastpartner redovisat en realisationsvinst om 424,5 MSEK under det tredje kvartalet.

### Marknad

Vi upplever en lugnare hyresmarknad men kan ändå glädja oss åt en nettouthyrning om 8 MSEK under det tredje kvartalet och ser fram emot en stabil hyresmarknad i Stockholm, som är vår huvudmarknad.

Transaktionsmarknaden är fortsatt stark med ytterligare en viss yieldkompression, framförallt i segmentet direkt utanför CBD i Stockholm.

### Tredje kvartalet 2019

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 18,1% till 427,8 (362,1) MSEK, driftnettot ökade med 16,6% till 299,9 (257,1) MSEK och överskottsgraden uppgick till 70,1 (71,0)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 29,4% och uppgick till 245,0 (189,3) MSEK eller 1,35 (1,05) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019 samt nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningsprojekt. Periodens förvaltningsresultat inkluderar resultatandelar om 25,0 (1,1) MSEK avseende Fastpartners gemensamma bolag med Slättö och utgörs av resultatandelar rörande projekt Helix som Fastpartner och Slättö driver tillsammans med Oscar Properties.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 349,9 (60,1) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -100,4 (80,2) MSEK. Ökningen förklaras av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019 samt av negativ värdeförändring avseende derivat och att föregående period inkluderade värdeförändring om 115,4 MSEK avseende Fastpartners aktieinnehav i CareDx.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 989,0 (419,9) MSEK.

*Sven-Olof Johansson, VD*



”Efterfrågan på lokaler är fortsatt god samtidigt som transaktionsmarknaden kan glädjas åt fortsatt yieldkompression.”

## 245 MSEK

Förvaltningsresultatet ökade till 245,0 MSEK för kvartalet.

# Resultatet jan – sept 2019

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 232,2 (1 082,2) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 150,0 MSEK, eller 13,9%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 64,4 MSEK eller 5,5%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2019 till 90,7 (89,7)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,4 (90,2)%.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 394,9 (342,5) MSEK exklusive effekterna hänförliga till IFRS 16 (kostnader hänförliga till leasingavtal), dvs. en kostnadsökning om 52,4 MSEK eller 15,3%. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 23,9 MSEK, eller 7,4%. Ökningen förklaras främst av ett högre elpris år 2019 jämfört med 2018 samt en lägre vakansgrad och därmed något högre driftkostnader som följd.

## Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 167,4 (721,2) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,0 (5,4)%. Det är nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer, men även det lägre avkastningskravet, som påverkat periodens värdeförändringar.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 423,4 (–0,1) MSEK och utgör till största delen realiserad vinst vid försäljning av fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1, vilket skedde år 2017. Där har nu detaljplanen vunnit laga kraft och därmed föll en tilläggsköpeskillning om 800 MSEK ut.

## Finansnetto

Finansiella poster uppgick till –304,9 (–25,3) MSEK exklusive tomträttsavgälder om –19,7 (0,0) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 3,1 (1,7) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 216,1 (177,6) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 38,5 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019.

Värdeförändring derivat och finansiella placeringar uppgick till –91,9 (150,6) MSEK. Årets värdeförändring avser i sin helhet värdeförändring av koncernens derivatportfölj. Föregående år uppgick värdeförändringarna av derivatportföljen till 5,7 MSEK och värdeförändringarna av finansiella finansiella placeringar till 144,9 MSEK.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till –351,0 (–175,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –75,3 (–92,0) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –275,7 (–83,3) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 (22,0)% och kommer sänkas till 20,6% för beskattningsår 2021. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

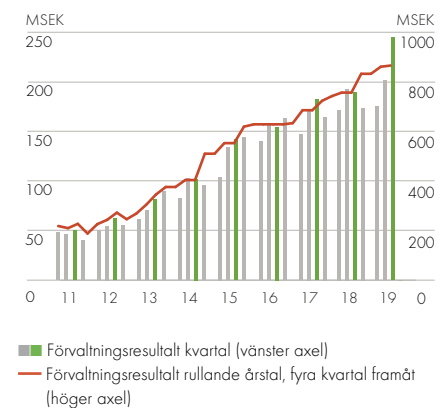
## Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 490,5 (387,6) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 546,1 (342,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till –406,2 (–168,4) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter och realiserade fastighetsförsäljningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna samt lösen av befintliga lån.

## KVARTAL 3 I KORTHET

- Hysesintäkterna ökade till 427,8 (362,1) MSEK.
- Driftnetto ökade till 299,9 (257,1) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 70,1 (71,0)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 245,0 (189,3) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 349,9 (60,1) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –100,4 (80,2) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 989,0 (419,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 875,9 (369,9) MSEK.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# 1 232 MSEK

Hysesintäkterna uppgick till 1 232,2 MSEK för perioden.

## 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 202 fastigheter, varav 53 finns i Region 1, 56 finns i Region 2, 73 finns i Region 3 och 20 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 484 387 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 419 697 kvadratmeter, Region 2 med 417 601 kvadratmeter, Region 3 med 436 145 kvadratmeter och Region 4 med 210 944 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 85% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 15% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet består till 43,3% av produktion och logistik/lager, 36,3% av kontor, 9,4% av butiker, 1,9% av bostäder och hotell samt 9,1% övrigt.

Fastpartner avyttrade under räkenskapsåret 2017 fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket Fastpartner äger 40%, för utveckling av cirka 900 bostäder. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Detaljplanen vann laga kraft den 8 juli 2019 och till följd av detta har Fastpartner redovisat en realisationsvinst om 424,5 MSEK under det tredje kvartalet. Utöver denna realisationsvinst kommer Fastpartner framöver redovisa en betydande tillkommande vinst i takt med att bostadsprojektet resultatavräknas. Per den 31 januari 2019 avtalade Fastpartner, via sitt samägda bolag med Slättö, om försäljning av bostäder till en fond förvaltd av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK.

### FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2019.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Brahelund 2	Solna	40 785	1 feb
Sätra 108:23	Gävle	498	1 mar
Källtorp 127:2	Göteborg	1 234	30 sep

# 1 484 387 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

### ÖVERSIKT PER FASTIGHETSKATEGORI PER 2019-09-30

	Antal fastigheter	Tomtarearea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Totalt	Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt				
Kombinationsfastigheter	115	1 516,0	118,8	70,3	478,2	4,1	8,5	86,5	766,4	688,8	7 997,1	
Kontorsfastigheter	40	319,8	316,7	13,1	19,7	6,2	0,9	14,2	370,7	656,7	10 246,8	
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,2	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	250,2	3 217,1	
Logistikfastigheter	7	404,0	21,5	-	138,3	-	-	8,3	168,1	89,8	1 520,7	
Stockholm cityfastigheter	5	9,3	25,8	4,1	0,4	-	-	1,6	31,9	125,4	3 100,1	
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>2 417,6</b>	<b>538,4</b>	<b>139,7</b>	<b>642,9</b>	<b>12,0</b>	<b>16,3</b>	<b>135,1</b>	<b>1 484,4</b>	<b>1 810,8</b>	<b>26 081,8</b>	

### ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2019-09-30

	Antal fastigheter	Tomtarearea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Totalt	Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt				
Storstockholm	141	1 157,8	454,2	111,6	300,7	12,0	16,0	43,9	938,5	1 427,7	21 769,4	
Gävle	15	354,6	20,9	1,0	85,6	-	-	46,0	153,5	132,0	1 455,1	
Storgöteborg	16	322,4	25,3	13,0	97,3	-	-	10,9	146,4	84,9	1 255,2	
Norrköping	14	266,5	14,7	6,1	63,6	-	0,3	18,8	103,6	76,1	886,7	
Övriga orter	16	316,3	23,3	7,9	95,7	-	-	15,5	142,4	90,1	715,4	
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>2 417,6</b>	<b>538,4</b>	<b>139,7</b>	<b>642,9</b>	<b>12,0</b>	<b>16,3</b>	<b>135,1</b>	<b>1 484,4</b>	<b>1 810,8</b>	<b>26 081,8</b>	



### 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. Under 2019 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec, förutom de nyligen förvärvade fastigheterna Sätra 108:23 och Kålltorp 127:2 som är värderade till förvärvspris. Samtliga fastighetsvärden 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 på 15 fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,5% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består av gjorda värdehöjande investeringar och nytecknade hyreskontrakt samt justerade avkastningskrav. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2019 till 26 081,8 (22 330,0) 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. 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 5,0 (5,4)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,6 (4,9)%, för Region 2 är det cirka 5,8 (6,1)%, för Region 3 är det cirka 5,6 (5,9)% och för Region 4 är det cirka 6,3 (6,4)%.

Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 167,4 (721,2) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

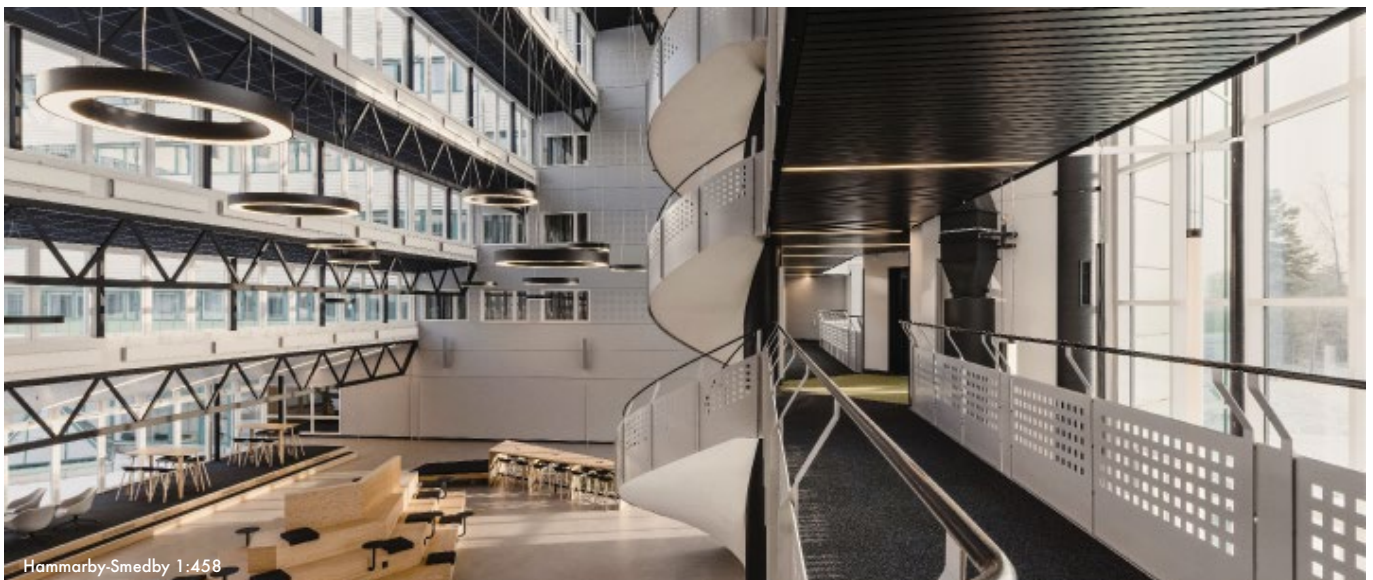
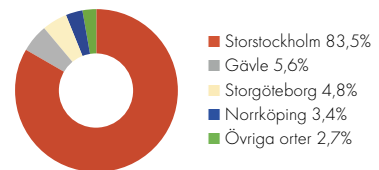
#### MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	22 330,0
+ Förvärv av nya fastigheter	1 989,9
+ Investeringar	594,6
- Försäljningar	-0,1
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 167,4
<b>Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande</b>	<b>26 081,8</b>

### VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETSKATEGORI



### VERKLIGT VÄRDE PER GEOGRAFI



## 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.

Fastpartner förädlar fastighetsbeståndet och några projekt som kan nämnas är anpassning av kontorsytor åt Assa i Liljeholmen, uppförande av en ny XL Bygg-butik i Mölndal, nybyggnation av lager och kontor åt Entrack i Järfälla, ombyggnad till long stay hotell i Sollentuna samt uppförande av 200 lägenheter i Märsta Centrum.

Fastpartner har under 2019 ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under 2019 har Fastpartner investerat 594,6 (702,2) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2019-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 841,1 (539,5) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 384 (625) MSEK.

### Byggrätter

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

Den starka konjunkturen fortsätter och Fastpartner fortsätter utveckla sina byggrätter och projekt. Det är framförallt i Stockholmsregionen som utvecklingen är mycket god.

Per 30 september 2019 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 378 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 161 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 217 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 30 september 2019 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 306 MSEK, varav 182 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 130 kr/kvm, och 124 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 571 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

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

Pottegården 3



## FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 SEPTEMBER 2019

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Aga 2, Diviatorn 1	Äldreboende, parkeringshus, mm	12 200	179	8	Q4 19
Amerika 3	Lokalanpassning Johnson Control, MR Svets	3 050	17	5	Q4 19
Rånäs 1	Lokalanpassning, flertal hyresgäster	8 900	24	1	Q4 19
Pottegården 3	Nybyggnad, Bygghandel	3 700	40	18	Q1 20
Närigen 5:1	Lokalanpassning, Järbo Garn, Flyttservice	9 600	10	4	Q1 20
Veddesta 5:3	Nybyggnad, Verkstad/Service	5 900	29	5	Q2 20
Syllen 4	Lokalanpassning Assa, klimat mm	6 200	68	58	Q2 20
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Long Stay hotell	4 700	48	42	Q3 20
Märsta 1:203 (lm-förrättning inledd)	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	420	175	Q2 21

## STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart <sup>1</sup>	Tillkommande yta (kvm, BTA) <sup>2</sup>			Tillk. antal <sup>2</sup>
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	12 000	-	12 000	185
Stockholm	Spånga	Vitgröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	3 000	-	3 000	46
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2022	9 900	900	10 800	123
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2020	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder	Pågående detaljplan	2022	13 200	8 800	22 000	165
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Västerbotten 19	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	9 000	-	9 000	113
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	42 000	30 000	72 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2020-2021	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Pågående detaljplan	2022	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder,handel	Inför Byggstart	2020	2 750	650	3 400	27
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2020	-	2 000	2 000	-
Göteborg	Högsbo	Högsbo 2:3	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	5 000	-	5 000	83
Gävle	Gävle	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2021	10 000	15 000	25 000	143
<b>Totalt</b>							<b>139 150</b>	<b>115 050</b>	<b>254 200</b>	<b>1 817</b>

<sup>1</sup> Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att utlysning nått en erforderlig nivå.

<sup>2</sup> Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.



Hilton 5



# Finansiering

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 10 559,3 (9 114,3) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 772,5 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med 327,5 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

## Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 474,1 (12 157,4) MSEK av vilket 3 102,6 (1 000,0) MSEK eller 23,0 (8,2)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 12 812,0 (11 064,3) MSEK, motsvarande 49,1 (49,5)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2019. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 939,1 (7 107,4) MSEK motsvarande 30,4 (31,8)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2019. Återstående bruttoskuld motsvarande 21,2 (22,6)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 3 800,0 (3 150,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 735,0 (1 900,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 2019 1,9 (2,0)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
600,0	Stibor 3M + 4,50 <sup>1</sup>	sep-20
600,0	Stibor 3M + 2,45 <sup>1</sup>	sep-21
1 300,0	Stibor 3M + 2,85 <sup>1</sup>	maj-22
800,0	Stibor 3M + 2,45 <sup>1</sup>	maj-23
500,0	Stibor 3M + 3,10 <sup>1</sup>	mar-24
<b>3 800,0</b>		

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

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 13 474,1 (12 157,4) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 919,2 (4 120,2) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2019. Fastpartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Fastpartner fortsätter bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2019.

## LÅNESTRUKTUR PER 2019-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
1 220,0	1 220,0 <sup>1</sup>	2019
3 002,7	3 002,7 <sup>2</sup>	2020
2 796,6	2 743,5 <sup>3</sup>	2021
3 140,5	3 140,5 <sup>4</sup>	2022
926,4	926,4 <sup>5</sup>	2023
500,0	500,0 <sup>6</sup>	2024
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 087,6	1 087,6	2034
<b>Totalt</b>	<b>13 527,2</b>	<b>13 474,1</b>

<sup>1</sup> Varav 1 220,0 avser företagscertifikat.

<sup>2</sup> Varav 600,0 avser obligationslån och 515,0 avser företagscertifikat.

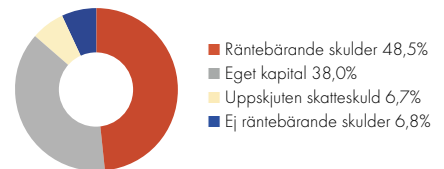
<sup>3</sup> Varav 600,0 avser obligationslån.

<sup>4</sup> Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

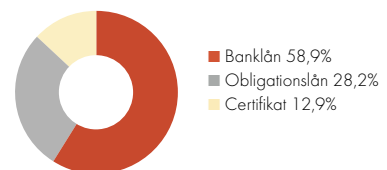
<sup>5</sup> Varav 800,0 avser obligationslån.

<sup>6</sup> Varav 500,0 avser obligationslån.

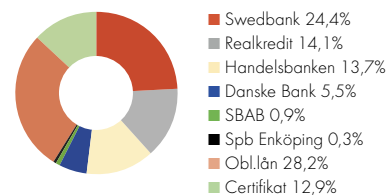
## KAPITALSTRUKTUR



## FÖRDELNING FINANSIERING



## FÖRDELNING LÅNGIVARE



## KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2019

Belopp (MSEK)	Ränta <sup>1</sup> (%)	Swapens löptid
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
<b>2 125</b>		

<sup>1</sup> Exklusive lånets marginal

### Kreditbetyg från Moody's och emission

Fastpartner erhöll kreditbetyget Ba2 med "Positiv Outlook" i mars 2018 från ratinginstitutet Moody's.

### Emission av nya obligationslån

Under första kvartalet emitterade Fastpartner ett icke säkerställt obligationslån uppgående till 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024. Obligationslånets rambelopp uppgår till totalt 1 500 MSEK.

Under andra kvartalet emitterade Fastpartner ett icke säkerställt obligationslån uppgående till 800 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2023. Obligationslånets rambelopp uppgår till totalt 1 500 MSEK.

Under tredje kvartalet emitterade Fastpartner icke säkerställda gröna obligationer uppgående till 300 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK, till kursen 102,931% vilket motsvarar en ränta om cirka 1,60%. Obligationerna löper med en kupongränta om STIBOR 3M + 2,85 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2022.

### Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 38,0 (38,7)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 45,5 (45,9)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 520,8 (836,1) MSEK.

### Riskbedömning

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2018.

Vi kan konstatera att den internationella konjunkturen har mattats av som en funktion av diverse handelskonflikter och protektionism där samtliga större handelsblock är inblandade. Finansmarknaden har även påverkats av en kraftig likviditetskris på den amerikanska Repo-marknaden vilket tvingade den amerikanska centralbanken att förse marknaden med 200 miljarder dollar under två dagar och dessutom återupptaga ett nytt QE-program (även om man kallar det något annat) om 60 miljarder dollar i månaden. Detta är ett tydligt tecken på att centralbankerna världen över har hög beredskap att gå in med åtgärder vid störningar på kreditmarknaden. Detta garanterar en marknad med fortsatt låga räntor och den likviditet som krävs för en väl fungerande kapitalmarknad.

### Transaktioner med närstående

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

### Medarbetare

Koncernen hade per den 30 september 2019 72 (69) anställda, varav 54 (52) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

### Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 11 654,8 MSEK (10 947,4) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

### Händelser efter periodens slut

Fastpartner har refinansierat banklån om 1 393,1 MSEK som låg med förfalldatum i oktober 2020. Lånet har förlängts med förfalldatum oktober 2021 och 2022.

Styrelsen för Fastpartner har beslutat att kalla till extra bolagsstämma för att introducera D-aktier i bolagsordningen samt att ansöka om bemyndigande att emittera D-aktier.

### Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 378,9 (349,5) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 1 124,5 (347,9) MSEK.

Per den 30 september 2019 uppgick likvida medel till 276,0 (612,9) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

# 38,0%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 38,0%.



# 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 30 september 2019 äger 72,3%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 30 SEP 2019 (SEK)



## Preferensaktien

Fastpartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Emissionskursen var 293 kr per aktie. Justerat för aktiesplit om 3:1 som genomfördes år 2018 motsvarar det en kurs om 97,67 kr per aktie.

## Återköp och avyttring av egna aktier

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 333 636 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Inga egna preferensaktier har återköpts.

## Antal utestående aktier

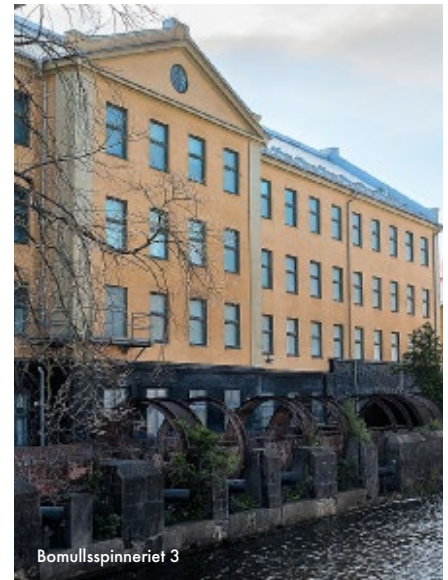
Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 180 900 000 vid periodens utgång.

Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid periodens utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 6,68 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

## DE FEM STÖRSTA ÄGARNÄMNINGARNA PER 2019-09-30

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB <sup>1</sup>	130 717 915	72,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning	13 186 695	7,3
Nordea Investment Funds	5 966 660	3,3
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,3
Swedbank Robur Fonder	5 177 160	2,9
Övriga	19 964 070	10,9
<b>Antal utestående stamaktier</b>	<b>180 900 000</b>	<b>100,0</b>
Fastpartner AB	333 636	
<b>Totalt utgivna stamaktier</b>	<b>181 233 636</b>	

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



Bomullsspinneriet 3

## VARFÖR VARA AKTIEÄGARE I FASTPARTNER

### Tydlig Stockholmsfokusering

Cirka 85 procent av Fastpartners intäkter kommer från 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 131 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut nästa 2 miljarder kronor till sina aktieägare.

### Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 728 MSEK för år 2018, vilket innebär en ökning med 268 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q3 2019 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat cirka till 875 MSEK.

# 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 med undantag för koncernen för vad som nämns nedan avseende IFRS 16.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2019 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.

## **NYA REDOVISNINGSPRINCIPER**

### **IFRS 16 Leasingavtal**

IFRS 16 ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019. Fastpartner tillämpar inte standarden retroaktivt. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leasingskulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Vid övergången redovisades leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal, vilka är de mest väsentliga leasingavtalen, till 868 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Till följd av implementeringen av IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med föregående princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad har tomträttsavgälden återlagts som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

## 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 24 oktober 2019

Peter Carlsson  
*Styrelseordförande*

Sven-Olof Johansson  
*Styrelseledamot och  
Verkställande direktör*

Charlotte Bergman  
*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 24 oktober kl 12:00.

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



# Granskningsrapport

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fastpartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2019. 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 oktober 2019  
Deloitte AB

Johan Telander  
Auktoriserad revisor

# Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2019 1/7 – 30/9	2018 1/7 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2018 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	427,8	362,1	1 232,2	1 082,2	1 450,6
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-59,9	-51,4	-206,3	-181,3	-247,0
Reparation och underhåll	-17,0	-14,7	-49,9	-42,2	-59,8
Fastighetsskatt	-29,9	-18,2	-70,5	-55,0	-73,2
Arrenden/tomträttsavgälder	-1,8	-8,7	-6,1	-25,7	-34,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-12,7	-12,0	-42,4	-38,3	-54,7
<b>Drifnetto</b>	<b>306,5</b>	<b>257,1</b>	<b>857,0</b>	<b>739,7</b>	<b>981,9</b>
Central administration	-8,6	-8,1	-24,8	-23,2	-32,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	349,9	60,1	1 167,4	721,2	1 198,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	423,2	-	423,4	-0,1	0,7
Andel i intresseföretags resultat	25,0	30,6	25,1	47,1	52,6
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 096,0</b>	<b>339,7</b>	<b>2 448,1</b>	<b>1 484,7</b>	<b>2 201,4</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	2,7	0,3	3,1	1,7	3,7
Finansiella kostnader	-74,0	-61,1	-216,1	-177,6	-238,7
Tomträttsavgälder	-6,6	-	-19,7	-	-
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-29,1	141,0	-91,9	150,6	144,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>989,0</b>	<b>419,9</b>	<b>2 123,5</b>	<b>1 459,4</b>	<b>2 110,8</b>
Skatt	-113,1	-50,0	-351,0	-175,3	-304,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>875,9</b>	<b>369,9</b>	<b>1 772,5</b>	<b>1 284,1</b>	<b>1 805,9</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>875,9</b>	<b>369,9</b>	<b>1 772,5</b>	<b>1 284,1</b>	<b>1 805,9</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	875,9	369,9	1 772,5	1 284,1	1 805,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	<b>875,9</b>	<b>369,9</b>	<b>1 772,5</b>	<b>1 284,1</b>	<b>1 805,9</b>
Resultat/stamaktie kr	4,79	1,99	9,64	6,94	9,77
Antal utgivna stamaktier	181 233 636	181 233 636	181 233 636	181 233 636	181 233 636
Antal utestående stamaktier	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000

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

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	25 842,6	21 304,2	22 263,7
Fastigheter under uppförande	239,2	41,7	66,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt	868,0	-	-
Maskiner och inventarier	1,6	1,2	1,2
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 951,4</b>	<b>21 347,1</b>	<b>22 331,2</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	-	67,3	-
Andelar i intresseföretag	38,9	54,5	60,0
Andra långfristiga fordringar	360,6	8,4	8,4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>399,5</b>	<b>130,2</b>	<b>68,4</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>27 350,9</b>	<b>21 477,3</b>	<b>22 399,6</b>
Kortfristiga fordringar	136,1	467,3	453,3
Likvida medel	285,8	59,6	676,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>421,9</b>	<b>526,9</b>	<b>1 129,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>27 772,8</b>	<b>22 004,2</b>	<b>23 529,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	623,1	623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	8 702,1	6 735,3	7 257,1
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 559,3</b>	<b>8 592,5</b>	<b>9 114,3</b>
Uppskjuten skatteskuld	1 864,6	1 477,8	1 589,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	10 554,9	6 126,0	8 037,2
Leasingskuld tomträtt	868,0	-	-
Övriga långfristiga skulder	37,0	25,8	29,9
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 324,5</b>	<b>7 629,6</b>	<b>9 656,1</b>
Skulder till kreditinstitut	2 919,2	4 964,5	4 120,2
Övriga kortfristiga skulder	477,1	466,9	381,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	492,7	350,7	257,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 889,0</b>	<b>5 782,1</b>	<b>4 758,6</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>17 213,5</b>	<b>13 411,7</b>	<b>14 414,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>27 772,8</b>	<b>22 004,2</b>	<b>23 529,0</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2019 1/7 – 30/9	2018 1/7 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2018 1/1 – 31/12
<b>Den löpande verksamheten</b>					
<b>Resultat före skatt</b>	<b>989,0</b>	<b>419,9</b>	<b>2 123,5</b>	<b>1 459,4</b>	<b>2 110,8</b>
Justeringsposter	-768,6	-214,0	-1 527,5	-918,9	-1 391,0
Betald/erhållen skatt	-10,5	-39,8	-105,5	-152,9	-127,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>209,9</b>	<b>166,1</b>	<b>490,5</b>	<b>387,6</b>	<b>592,1</b>
Förändringar i rörelsekapital	116,5	40,1	55,6	-45,5	-150,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>326,4</b>	<b>206,2</b>	<b>546,1</b>	<b>342,1</b>	<b>441,8</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-227,8	-234,1	-2 590,7	-634,6	-1 135,6
Försäljning av fastigheter	500,0	0,6	500,5	134,6	138,9
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	147,3	47,0	274,2	353,5
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-50,0	-13,9	-52,6	-23,0	-23,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>222,2</b>	<b>-100,1</b>	<b>-2 095,8</b>	<b>-248,8</b>	<b>-666,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagande av lån	203,3	10,2	3 009,9	668,6	1 755,9
Lösen och amortering av lån	-591,6	-121,9	-1 693,2	-771,6	-792,0
Utdelning	-9,5	-9,5	-173,2	-158,7	-298,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-397,8</b>	<b>-121,2</b>	<b>1 143,5</b>	<b>-261,7</b>	<b>665,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>150,8</b>	<b>-15,1</b>	<b>-406,2</b>	<b>-168,4</b>	<b>441,1</b>
Likvida medel vid periodens ingång	135,0	74,4	676,1	215,6	215,6
Förvärvade likvida medel	-	0,3	15,9	12,4	19,4
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>285,8</b>	<b>59,6</b>	<b>285,8</b>	<b>59,6</b>	<b>676,1</b>

## Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2019	2018	2019	2018	2018
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Vid periodens början	9 683,4	8 222,6	9 114,3	7 606,9	7 606,9
Utdelning <sup>1</sup>	-	-	-327,5	-298,5	-298,5
Periodens totalresultat	875,9	369,9	1 772,5	1 284,1	1 805,9
<b>Vid periodens slut</b>	<b>10 559,3</b>	<b>8 592,5</b>	<b>10 559,3</b>	<b>8 592,5</b>	<b>9 114,3</b>
<b>Hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>10 559,3</b>	<b>8 592,5</b>	<b>10 559,3</b>	<b>8 592,5</b>	<b>9 114,3</b>

<sup>1</sup> Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 154,2 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2019-09-30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsbetalningen rörande stamaktien är den 31 oktober 2019.

## Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2019	2018	2019	2018	2018
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) <sup>2</sup>	875,0	760,0	875,0	760,0	840,0
Eget kapital/stamaktie, SEK <sup>2</sup>	58,4	47,5	58,4	47,5	50,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK <sup>2</sup>	69,7	56,1	69,7	56,1	59,7
Avkastning på eget kapital, % <sup>1,2</sup>	34,6	17,6	24,0	21,1	21,6
Avkastning på totalt kapital, % <sup>1,2</sup>	15,5	8,8	12,2	10,2	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	4,3	4,6	3,9	4,3	4,2
Soliditet, % <sup>2</sup>	38,0	39,0	38,0	39,0	38,7
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % <sup>2</sup>	45,4	46,1	45,4	46,1	45,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019	2018	2019	2018	2018
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Driftnetto, % <sup>1,2</sup>	4,7	4,8	4,5	4,8	4,7
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	70,1	71,0	68,0	68,4	67,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	89,7	90,7	89,7	89,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,9	90,1	91,4	90,2	90,4
Hyresvärde, kr/kvm <sup>1</sup>	1 318,0	1 166,3	1 273,0	1 161,8	1 151,4
Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>	344,7	294,7	354,7	320,4	324,7
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	858,7	751,4	799,9	721,7	708,1

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

<sup>2</sup> Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 23.

### FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2019-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm <sup>1</sup>	Fastighets-		Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde MSEK
					kostn MSEK	Kostnad/kvm <sup>1</sup>				
Region 1	53	419,7	520,8	1 654,6	159,4	506,3	361,4	12 641,0	4,0	580,0
Region 2	56	417,6	294,5	940,3	92,2	294,4	202,3	5 724,1	5,0	339,4
Region 3	73	436,1	325,4	994,8	114,6	350,4	210,8	6 156,8	4,9	376,0
Region 4	20	210,9	91,5	578,6	28,7	181,5	62,8	1 559,9	5,6	121,8
<b>Summa</b>	<b>202</b>	<b>1 484,4</b>	<b>1 232,2</b>	<b>1 106,8</b>	<b>394,9</b>	<b>354,7</b>	<b>837,3</b>	<b>26 081,8</b>	<b>4,5</b>	<b>1 417,2</b>

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

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i Lunda/spånga/Stockholm centralt/Hässelby/Tensta/Rinkeby/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västerberg/Bromma/Täby/Lidingö/Älvsjö/Bredäng/Södertälje/Norrköping/Årvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås och Ulricehamn.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.



# Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2019 1/7 – 30/9	2018 1/7 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2018 1/1 – 31/12
<b>Hyresintäkter</b>	132,4	118,1	378,9	349,5	469,6
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-14,0	-13,4	-48,8	-45,3	-60,9
Reparation och underhåll	-6,7	-5,4	-16,3	-16,1	-21,7
Fastighetsskatt	-8,7	-5,9	-20,9	-17,8	-23,7
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,5	-2,3	-7,8	-7,5	-10,3
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,0	-8,0	-25,1	-24,7	-35,4
<b>Drifnetto</b>	<b>93,5</b>	<b>83,1</b>	<b>260,0</b>	<b>238,1</b>	<b>317,6</b>
Central administration	-5,1	-5,7	-18,2	-17,9	-25,7
Andel i intresseföretags resultat	25,0	29,8	25,1	69,6	75,1
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>113,4</b>	<b>107,2</b>	<b>266,9</b>	<b>289,8</b>	<b>367,0</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Försäljning av aktier och andelar	780,0	0,1	780,0	23,8	23,8
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	324,0	-	399,7
Övriga finansiella poster	-81,8	98,4	-246,4	34,3	-8,2
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>811,6</b>	<b>205,7</b>	<b>1 124,5</b>	<b>347,9</b>	<b>782,3</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-258,4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>811,6</b>	<b>205,7</b>	<b>1 124,5</b>	<b>347,9</b>	<b>523,9</b>
Skatt	-1,7	-19,0	0,4	-46,3	5,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>809,9</b>	<b>186,7</b>	<b>1 124,9</b>	<b>301,6</b>	<b>529,1</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>809,9</b>	<b>186,7</b>	<b>1 124,9</b>	<b>301,6</b>	<b>529,1</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,7	0,7	0,7
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>
Andelar i koncernföretag	5 421,5	4 751,4	4 860,5
Fordringar hos koncernföretag	10 967,3	8 912,2	8 803,4
Långfristiga värdepappersinnehav	-	67,3	-
Andelar i intresseföretag	39,0	54,6	60,1
Andra långfristiga fordringar	395,5	20,2	23,9
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>16 823,3</b>	<b>13 805,7</b>	<b>13 747,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>16 824,0</b>	<b>13 806,4</b>	<b>13 748,6</b>
Kortfristiga fordringar	7,7	4,2	5,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74,7	42,8	47,7
Likvida medel	276,0	17,1	612,9
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>358,4</b>	<b>64,1</b>	<b>666,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 182,4</b>	<b>13 870,5</b>	<b>14 415,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	623,1	623,1	623,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	1 234,1	1 234,1	1 234,1
Balanserad vinst	1 967,3	942,4	1 169,9
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 916,2</b>	<b>2 891,3</b>	<b>3 118,8</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 059,0	4 747,4	7 040,8
Skulder till koncernföretag	818,2	1 589,8	987,3
Övriga långfristiga skulder	17,8	25,0	17,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 895,0</b>	<b>6 362,2</b>	<b>8 045,8</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 773,7	4 082,9	2 904,6
Övriga kortfristiga skulder	323,4	317,1	227,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274,1	217,0	118,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 371,2</b>	<b>4 617,0</b>	<b>3 250,4</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>13 266,2</b>	<b>10 979,2</b>	<b>11 296,2</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 182,4</b>	<b>13 870,5</b>	<b>14 415,0</b>

## Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2019 1/7 – 30/9	2018 1/7 – 30/9	2019 1/1 – 30/9	2018 1/1 – 30/9	2018 1/1 – 31/12
Vid periodens början	3 106,3	2 704,6	3 118,8	2 888,2	2 888,2
Utdelning <sup>1</sup>	-	-	-327,5	-298,5	-298,5
Periodens totalresultat	809,9	186,7	1 124,9	301,6	529,1
<b>Vid periodens slut</b>	<b>3 916,2</b>	<b>2 891,3</b>	<b>3 916,2</b>	<b>2 891,3</b>	<b>3 118,8</b>

<sup>1</sup> Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 1,54,2 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2019:09:30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsbetalningen rörande stamaktien är den 31 oktober 2019.

## NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

MSEK	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Hysesintäkter	520,8	412,5	294,5	285,2	325,4	298,7	91,5	85,8	1 232,2	1 082,2			1 232,2	1 082,2
Fastighetskostnader	-147,2	-129,3	-88,5	-86,6	-110,8	-99,1	-28,7	-27,5	-375,2	-342,5			-375,2	-342,5
Tomträttsavgifter	-12,2	-	-3,7	-	-3,8	-	-	-	-19,7	-			-19,7	-
<b>Drifnetto</b>	<b>361,4</b>	<b>283,2</b>	<b>202,3</b>	<b>198,6</b>	<b>210,8</b>	<b>199,6</b>	<b>62,8</b>	<b>85,3</b>	<b>837,3</b>	<b>739,7</b>			<b>837,3</b>	<b>739,7</b>
<b>Värdeförändringar</b>														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	740,6	303,3	199,1	220,4	226,0	92,1	1,7	105,4	1 167,4	721,2			1 167,4	721,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter	424,5	0,3				-1,8	-1,1	1,4	423,4	-0,1			423,4	-0,1
Värdeförändringar finansiella instrument									-91,9	5,7	144,9		-91,9	150,6
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1 526,5</b>	<b>586,8</b>	<b>401,4</b>	<b>419,0</b>	<b>436,8</b>	<b>289,9</b>	<b>63,4</b>	<b>165,1</b>	<b>2 336,2</b>	<b>1 466,5</b>	<b>144,9</b>	<b></b>	<b>2 336,2</b>	<b>1 611,4</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-24,8	-23,2	-24,8	-23,2
Andel i intresseföretags resultat									22,6	13,6	2,5	33,5	25,1	47,1
Finansiella intäkter									3,1	1,7			3,1	1,7
Finansiella kostnader									-216,1	-177,6			-216,1	-177,6
<b>Resultat före skatt</b>														<b>1 459,4</b>
Skatt											-351,0	-175,3	-351,0	-175,3
<b>Periodens totalresultat</b>									<b>2 145,8</b>	<b>1 304,2</b>	<b>-373,3</b>	<b>-20,1</b>	<b>1 772,5</b>	<b>1 284,1</b>
Förvaltningsfastigheter	12 641,0	9 333,2	5 724,1	5 172,3	6 156,8	5 317,1	1 559,9	1 523,3	26 081,8	21 345,9			26 081,8	21 345,9
<b>Ofördelade poster</b>														
Nyttjanderättsstillgång tomträtt														
Finansiella anläggningstillgångar													1 267,5	130,2
Maskiner och inventarier													1,6	1,2
Omsättningstillgångar													136,1	467,3
Likvida medel													285,8	59,6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>12 641,0</b>	<b>9 333,2</b>	<b>5 724,1</b>	<b>5 172,3</b>	<b>6 156,8</b>	<b>5 317,1</b>	<b>1 559,9</b>	<b>1 523,3</b>	<b>26 081,8</b>	<b>21 345,9</b>			<b>27 772,8</b>	<b>22 004,2</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													10 559,3	8 592,5
Långfristiga skulder													11 459,9	6 151,8
Uppskjutet skatteskuld													1 864,6	1 477,8
Kortfristiga skulder													3 889,0	5 782,1
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													<b>27 772,8</b>	<b>22 004,2</b>
Periodens förvärv och investeringar	2 097,0	79,8	138,0	259,9	323,4	143,0	26,2	143,9	2 584,5	626,6			2 584,5	626,6
Periodens försäljningar		-6,0				-112,0	-0,1		-0,1	-118,0			-0,1	-118,0

Notera att IFRS 16-effekter särredovisas ovan.

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 driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hysesintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt realiserade 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 finansnetto 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 och Ystad samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås och Ulricehamn.

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, 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. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. Fastpartners innehav i CareDx 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. 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 tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2019-09-30.

Fastpartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 6.

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2019-09-30 (2018-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början		(98,0)		(98,0)				
Förvärv/Försäljning under året	(-107,1)		(-107,1)					
Realiserad värdeförändring	(-)		(-)					
Orealiserad värdeförändring	(76,4)		(76,4)					
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-</b>	<b>(67,3)</b>	<b>-</b>	<b>(67,3)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>

### FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2019-09-30 (2018-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3	(-81,7)			-94,3	(-81,7)		
Orealiserad värdeförändring	-91,9	(5,8)			-91,9	(5,8)		
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-186,2</b>	<b>(-75,9)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-186,2</b>	<b>(-75,9)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>

### KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2019-09-30 (2018-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav				(67,3)			-	(67,3)	-	(67,3)
Andra långfristiga fordringar					360,6	(8,4)	360,6	(8,4)	360,6	(8,4)
Kundfordringar					2,5	(5,3)	2,5	(5,3)	2,5	(5,3)
Övriga kortfristiga fordringar					23,3	(364,2)	23,3	(364,2)	23,3	(364,2)
Likvida medel					285,8	(59,6)	285,8	(59,6)	285,8	(59,6)
Upplupna intäkter					2,8	(0,3)	2,8	(0,3)	2,8	(0,3)
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(67,3)</b>	<b>675,0</b>	<b>(437,8)</b>	<b>675,0</b>	<b>(505,1)</b>	<b>675,0</b>	<b>(505,1)</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					13 474,1	(11 090,5)	13 474,1	(11 090,5)	13 474,1	(11 090,5)
Leasingskulld tomträtt					868,0		868,0	(-)	868,0	(-)
Övriga långfristiga skulder					37,0	(25,8)	37,0	(25,8)	37,0	(25,8)
Leverantörsskulder					93,0	(102,4)	93,0	(102,4)	93,0	(102,4)
Övriga kortfristiga skulder			186,2 <sup>1</sup>	(75,9) <sup>1</sup>	104,6	(82,7)	290,8	(158,6)	290,8	(158,6)
Upplupna kostnader					230,9	(192,2)	230,9	(192,2)	230,9	(192,2)
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>186,2</b>	<b>(75,9)</b>	<b>14 807,6</b>	<b>(11 493,6)</b>	<b>14 993,8</b>	<b>(11 569,5)</b>	<b>14 993,8</b>	<b>(11 569,5)</b>

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

## NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2019		2019		2018	
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Hysesintäkter	400,2	338,3	1 150,8	1 011,6	1 356,4	
Serviceintäkter	27,6	23,8	81,4	70,6	94,2	
<b>Summa intäkter</b>	<b>427,8</b>	<b>362,1</b>	<b>1 232,2</b>	<b>1 082,2</b>	<b>1 450,6</b>	



# Definitioner

## FASTIGHETSRELATERADE

### Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

### Driftnetto, %

Driftnetto 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 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.

### Beläningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsnas redovisade värde.

### Nettoskulder

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 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.

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

		2019	2018	2019	2018	2018
		1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1–31/12
<b>Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)</b>	Förvaltningsresultat, MSEK	245,0	189,3	622,1	554,2	728,1
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-25,0	-1,1	-22,6	-13,6	-13,6
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 till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-6,9	-11,0	2,5	-14,6	2,5
	Justering för indexering av hyror, förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	1,3	10,5	41,9	36,1	123,0
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	4,3	2,3	12,4	7,9	-
	<b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>	<b>218,7</b>	<b>190,0</b>	<b>656,3</b>	<b>570,0</b>	<b>840,0</b>
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	875,0	760,0	875,0	760,0	840,0
<b>Eget kapital/stamaktie, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	10 559,3	8 592,5	10 559,3	8 592,5	9 114,3
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	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	58,4	47,5	58,4	47,5	50,4
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	10 559,3	8 592,5	10 559,3	8 592,5	9 114,3
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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 864,6	1 477,8	1 864,6	1 477,8	1 589,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	186,2	75,9	186,2	75,9	94,3
	Antal utestående stamaktier, st	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	69,7	56,1	69,7	56,1	59,7
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	875,9	369,9	1 772,5	1 284,1	1 805,9
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	3 503,6	1 479,6	2 363,3	1 712,1	1 805,9
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	10 121,4	8 407,6	9 836,8	8 099,7	8 360,6
	Avkastning på eget kapital, %	34,6	17,6	24,0	21,1	21,6
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	989,0	419,9	2 123,5	1 459,4	2 110,8
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	74,0	61,1	216,1	177,6	238,7
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	4 252,0	1 924,0	3 119,5	2 182,7	2 349,5
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	27 399,2	21 860,2	25 650,9	21 493,8	22 256,2
	Avkastning på totalt kapital, %	15,5	8,8	12,2	10,2	10,6
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	989,0	419,9	2 123,5	1 459,4	2 110,8
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	-744,0	-201,1	-1 498,9	-871,8	-1 343,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	74,0	61,1	216,1	177,6	238,7
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>319,0</b>	<b>279,9</b>	<b>840,7</b>	<b>765,2</b>	<b>1 005,8</b>
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,3	4,6	3,9	4,3	4,2
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	10 559,3	8 592,5	10 559,3	8 592,5	9 114,3
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	27 772,8	22 004,2	27 772,8	22 004,2	23 529,0
	Soliditet, %	38,0	39,0	38,0	39,0	38,7
<b>Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %</b>	Eget kapital, MSEK	10 559,3	8 592,5	10 559,3	8 592,5	9 114,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV 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	1 864,6	1 477,8	1 864,6	1 477,8	1 589,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	186,2	75,9	186,2	75,9	94,3
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>12 610,1</b>	<b>10 146,2</b>	<b>12 610,1</b>	<b>10 146,2</b>	<b>10 797,6</b>
	Balansomslutning, MSEK	27 772,8	22 004,2	27 772,8	22 004,2	23 529,0
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	45,4	46,1	45,4	46,1	45,9
<b>Nettoskulder, MSEK</b>	Räntebärande skulder, MSEK	13 474,1	11 090,5	13 474,1	11 090,5	12 157,4
	Räntebärande tillgångar	361,9	-397,8	361,9	-397,8	-402,6
	Likvida medel	285,8	-59,6	285,8	-59,6	-676,1
	Börsnoterade aktier	14,4	-81,7	14,4	-81,7	-14,4
	<b>Nettoskulder, MSEK</b>	<b>12 812,0</b>	<b>10 551,4</b>	<b>12 812,0</b>	<b>10 551,4</b>	<b>11 064,3</b>
<b>Driftnetto, %</b>	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	299,9	257,1	837,3	739,7	981,9
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-5,8	-8,2	-11,5	-15,2	-11,3
	<b>Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK</b>	<b>294,1</b>	<b>248,9</b>	<b>825,8</b>	<b>724,5</b>	<b>970,6</b>
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	24 826,8	20 556,7	24 301,1	20 168,1	20 658,7
	Driftnetto, %	4,7	4,8	4,5	4,8	4,7
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hyresintäkter, MSEK	427,8	362,1	1 232,2	1 082,2	1 450,6
	Fastighetskostnader, MSEK	-127,9	-105,0	-394,9	-342,5	-468,7
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>299,9</b>	<b>257,1</b>	<b>837,3</b>	<b>739,7</b>	<b>981,9</b>
	Överskottsgrad, %	70,1	71,0	68,0	68,4	67,7

## KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2019	13 februari 2020
Årsredovisning 2019	mars 2020
Delårsrapport per 31 mars 2020	23 april 2020
Årsstämma 2020	23 april 2020

### Kontaktinformation

**Sven-Olof Johansson, VD**

08-402 34 65 (direkt)  
08-402 34 60 (växel)

**Daniel Gerlach, CFO**

08-402 34 63 (direkt)  
08-402 34 60 (växel)

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

**Fastpartner AB (publ)**

Sturegatan 38  
Box 55625  
102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60  
Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867  
Säte: Stockholm  
E-mail: [info@fastpartner.se](mailto:info@fastpartner.se)