

# Delårsrapport

## 1 januari – 30 juni 2022

Q2

### PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 6,4% och uppgick till 981,2 (922,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 7,0% och uppgick till 687,1 (642,2) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,0 (69,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 12,2% och uppgick till 533,0 (475,1) MSEK, per stamaktie av serie A 2,91 (2,60) kr. Fastpartners donation om 10,0 (0,0) MSEK till UNHCR:s verksamhet i Ukraina är exkluderad ur förvaltningsresultatet.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 1 030 (1 000) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 37 126,3 (35 323,0) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 895,6 (1 215,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 045,4 (1 505,1) MSEK, per stamaktie av serie A 5,46 (8,01) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 500 MSEK.

### FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2022 kvartal 2	2022 kvartal 1	2021 kvartal 4	2021 kvartal 3	2021 kvartal 2
Hyresintäkter mm	492,4	488,8	469,0	465,0	459,6
Fastighetskostnader	-134,8	-159,3	-148,4	-126,8	-125,8
<b>Driftnetto</b>	<b>357,6</b>	<b>329,5</b>	<b>320,6</b>	<b>338,2</b>	<b>333,8</b>
Överskottsgrad %	72,6	67,4	68,4	72,7	72,6
Central administration	-21,7	-11,6	-10,1	-10,7	-10,8
Återläggning donation UNHCR:s verksamhet i Ukraina	10,0	-	-	-	-
Andel i intresseföretags resultat <sup>1</sup>	6,5	0,1	0,7	1,3	-0,7
Finansiella poster	-65,7	-71,7	-64,2	-78,5	-75,1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>286,7</b>	<b>246,3</b>	<b>247,0</b>	<b>250,3</b>	<b>247,2</b>
Värdeförändringar fastigheter	865,3	30,7	1 594,8	215,0	1 119,1
<b>Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter</b>	<b>1 152,0</b>	<b>277,0</b>	<b>1 841,8</b>	<b>465,3</b>	<b>1 366,3</b>

<sup>1</sup> Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Slättö Fastpartner Holding AB, Slättö Fastpartner II AB och Tenzing Industrious Holdco 2 AB.

## Kort om Fastpartner

Fastpartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

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

### FASTPARTNERS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum där den ekonomiska tillväxten är starkast. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av segment.

Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av den långsiktiga affären.

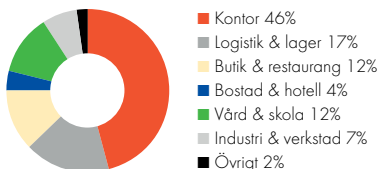
# 80%

Cirka 80% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen.

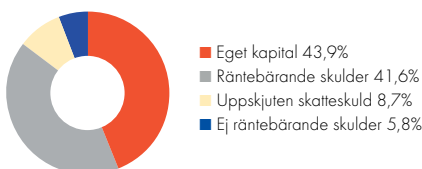
### FASTPARTNER MÅL 2025

FINANSIELLA		OPERATIONELLA		MILJÖ	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 500 MSEK	Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75%		Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med > 10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av Serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år
Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka med > 10% per år	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering	Hela fastighetsbeståndet skall vara fullt digitaliserat		CO <sub>2</sub> e utsläppen skall minska med > 15% per år	
Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år	Uppnä ratingnivå Baa1	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75		Energianvändningen skall minska med > 2% per år i befintligt bestånd	
Nettobelåningsgrad skall vara < 48%				Vision 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet	
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x					

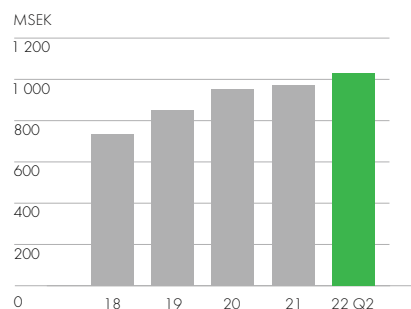
#### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



#### KAPITALSTRUKTUR



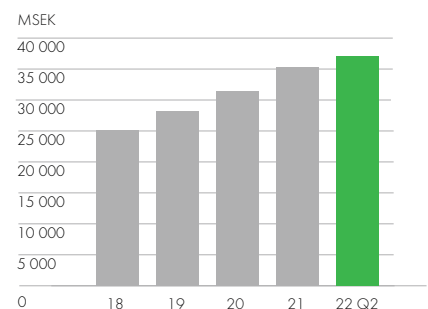
#### FÖRVALTNINGSRESULTAT



# 1 030 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 1 030,3 MSEK.

#### FASTIGHETSVÄRDE



# 37 126 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 37 126,3 MSEK per 2022-06-30.



## VD:S KOMMENTAR

# Finansieringsmarknader under press

**Marknadsreflektion**

Trots en utmanande omvärld levererar Fastpartner sitt bästa förvaltningsresultat någonsin under det andra kvartalet. Utöver det uppnådde vi med marginal samtliga de finansiella mål som satts upp för år 2025. Vi är även på god väg att uppnå våra operationella mål inför 2025, bland annat är överskottsgraden redan idag 72,5% jämfört med det satta målet om 75% år 2025.

Samtidigt som vårt förvaltningsresultat når "all time high" är bolagets aktiekurs tillbaka på samma nivå som för cirka fyra år sedan med den skillnaden att dagens förvaltningsresultat är cirka 100 MSEK högre än motsvarade kvartal för fyra år sedan.

Jag har i tidigare VD-kommentarer försvaret vår strategi sedan 1,5 år tillbaka att vara väldigt restriktiva med större förvärv då vi bedömt att yielderna varit för låga. Detta gäller framförallt i skenet av tilltagande inflation och därmed efterföljande räntehöjningar.

Det kan vara av intresse att se hur börser värderar substansen i Fastpartner. Aktien handlas idag till en kurs som motsvarar en rabatt mot NAV om cirka 46%. Med hänsyn tagen till strukturen i vår balansräkning innebär detta ett genomsnittligt avkastningskrav på cirka 5,5% på den typ fastigheter som vi äger. Detta motsvarar en ökning av genomsnittlig yield på cirka 1,1%, om börsens värdering är rätt.

Dessa förändringar i synsättet på fastigheter och fastighetsaktier återspeglar den osäkerhet som råder på kapitalmarknaden beträffande stigande räntor och sämre likviditet, vilket är en direkt följd av att ECB och FED har annonserat att man avslutar sina respektive QE-program. ECB och FED går från en situation där man tillfört kapitalmarknaden cirka 230 miljarder USD per månad till en situation där man har för avsikt att reducera sina balansräkningar genom att sälja tillgångar. FED har redan börjat sälja bostadsobligationer till ett värde av 35 miljarder USD för att i september även börja sälja andra tillgångar till ett värde av ytterligare 60 miljarder USD. ECB har liknande planer men det räckte med att man slutade köpa företagsobligationer för att hela Eurobond-marknaden skulle torka upp.

Sammantaget står vi inför en utmanande höst med ökande finansieringskostnader och sämre likviditet. Till detta kommer även sämre konjunktur på grund av



stigande räntor vilket begränsar konsumtionsutrymmet för individen samt bromsar investeringsutrymmet för företagen.

**Verksamheten**

Den svenska konjunkturen var fortsatt stark under det andra kvartalet. Företag rekryterade personal och efterfrågan på lokaler var mycket god, detta trots oron med kriget i Ukraina, problem med leveranskedjor och hög inflation. Blickar man bakåt kan man säga att vi nu har haft en stark marknad för hyreslokaler sedan tredje kvartalet 2020, dvs åtta kvartal i rad. Som en konsekvens av detta har vår vakansgrad minskat och är nu nere på nivåer som börjar närma sig vårt långsiktiga mål om en jämviktvakans på cirka 7-8%.

Det är flera pusselbitar som måste falla på plats för att vi ska ha en hög uthyrningsgrad, en av de viktigaste är kunniga och engagerade medarbetare som är villiga att ge hyresgästerna det lilla extra. Har man sådana medarbetare är det lättare att hitta nya hyresgäster och de befintliga hyresgästerna stannar längre. Under andra kvartalet har hela företaget, cirka 80 medarbetare, varit på en gemensam konferensresa där vi arbetade med att utveckla vårt lagarbete för att därmed kunna leverera Sveriges bästa förvaltning till våra hyresgäster. Lagarbetet handlar bland annat om hur vi

kan utnyttja varandras unika kunskaper och kvalifikationer för att bli mer effektiva samt att få en hög lägsta nivå i vår leverans mot hyresgästerna.

Under kvartalet har det även fortsatt att vara en god aktivitet i transaktionsmarknaden. Det har gjorts flera fastighetsaffärer på historiskt höga prisnivåer. Vi har precis som de senaste 1,5 åren bedömt att fastighetspriserna varit för höga för att det ska vara attraktivt med större förvärv. Dock har vi under året gjort ett par mindre fastighetsaffärer i några av våra sex prioriterade orter. Gemensamt för dessa affärer är att de kompletterar vårt befintliga fastighetsbestånd samt att de adderar goda kassaflöden och möjligheter till framtida utveckling på dessa fastigheter.

Utöver en stark efterfrågan på traditionella verksamhetslokaler har vi också sett en väldigt stark efterfrågan inom vårt Fastoffice-koncept som tillhandahåller flexibla och mindre kontorslösningar. Vi har fortsatt utveckla konceptet med en ny grafisk identitet tillsammans med ett genomarbetat, fullt digitalt erbjudande där bland annat Accesssys lösningar för behörighetsstyrning är en nyckelkomponent.

I vårt arbete mot att leverera Sveriges bästa förvaltning är det, utöver att ha duktiga och engagerade medarbetare, viktigt med tekniska lösningar i framkant. Med

rätt teknik skapar vi en hög kundlojalitet samt effektivitet i förvaltningen. Här har vi som mål att öka överskottsgraden från strax över 70 till 75 procent vid decenniets mitt. En intressant teknisk lösning, som vi just nu utvärderar för digitala tvillingar av fastigheter, är Vyer. Det som skiljer Vyer från andra tekniska plattformar för digitala tvillingar är att deras tekniklösning är fokuserad och uppbyggd kring användarna, dvs människorna som verkar och vistas i fastigheten istället för de tekniska komponenterna i fastigheten. Vi tror att det är ett vinnande grepp och att Vyer kan hjälpa oss att uppnå våra verksamhetsmål för effektivitet och kundnöjdhet i förvaltningen.

Eftersom priset på fastigheter har varit höga under de senaste åren har vi omfördelat kapital från fastighetsförvärv till vår projektverksamhet, vilken har en mycket högre avkastning. Vi delar in våra projekt i tre huvudsakliga kategorier; hyresgäst-

passningar, nybyggnationer och miljö- och planprojekt. De mest lönsamma projekten med kortast återbetalningstid finns i kategorin hyresgästpassningar, men med höga energipriser har lönsamheten ökat för miljöprojekt som skapar energibesparingar. Nybyggnationsprojekt har en längre återbetalningstid men brukar vara väldigt lönsamma. Längst återbetalningstid har historiskt sett planprojekt, givet att man står kvar som ägare. För alla projekt ligger den vägda längden för kassaflöden på omkring sex månader. Till följd av att vi nu ser att finansieringskostnaderna har ökat har vi sedan maj månad inlett en översyn av vår projektverksamhet där vi nu är mer restriktiva, i synnerhet med projekt som har lägre lönsamhet och lång återbetalningstid.

#### Andra kvartalet 2022

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 7,1% till 492,4 (459,6) MSEK, driftnettot

ökade med 7,1% till 357,6 (333,8) MSEK och överskottsgraden uppgick till 72,6 (72,6)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 16,0% och uppgick till 286,7 (247,2) MSEK eller 1,57 (1,35) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst pga högre hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt, färdigställda hyresgästpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 865,3 (1 115,2) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -99,1 (43,7) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 1 108,6 (1 485,1) MSEK.

*Sven-Olof Johansson, VD*



Hilton 2

# Resultatet januari – juni 2022

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 981,2 (922,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 58,9 MSEK, eller 6,4%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2021 och 2022.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 40,1 MSEK eller 4,3%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2022 till 92,0 (90,4)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,2 (91,1)%.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 294,1 (280,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 14,0 MSEK eller 5,0%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för el men även av ökade kostnader för försäkringsskador samt av ett större fastighetsbestånd.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 7,8 MSEK, eller 3,0%.

## Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 33,3 (21,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 12,2 MSEK eller 57,8%. Ökningen förklaras främst av Fastpartners donation om 10,0 (0,0) MSEK till UNHCR:s verksamhet i Ukraina men även av att Fastpartner betalat boende för ukrainska flyktingar om 0,7 (0,0) MSEK, en genomförd kick-off resa för hela bolaget till Gotland om 0,9 (0,0) MSEK samt kostnader för inlösen av bolagets preferensaktie om 0,6 (0,0) MSEK.

## Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 895,6 (1 215,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,3 (4,4)%. Nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgästanpassningar är förklaringarna till periodens värdeförändringar.

## Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -231,2 (25,7) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 28,2 (20,1) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 147,9 (149,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån.

Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till -93,8 (170,4) MSEK.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -279,8 (-359,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -58,2 (-49,5) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -221,6 (-310,4) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2022 uppgår till 20,6 (20,6)%.

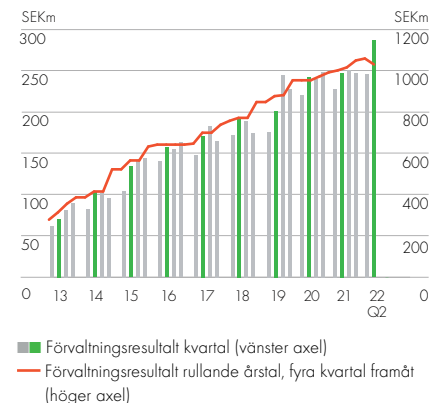
## Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 342,9 (331,0) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 513,0 (373,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -86,6 (-59,2) MSEK och förklaras huvudsakligen av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter och nyupptagna lån samt inlösen av preferensaktier.

## KVARTAL 2 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 492,4 (459,6) MSEK.
- Driftnettot ökade till 357,6 (333,8) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 72,6 (72,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 286,7 (247,2) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 865,3 (1 115,2) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -99,1 (43,7) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 1 108,6 (1 485,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 880,9 (1 203,8) MSEK.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# 981 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 981,2 MSEK för perioden.

# Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 80% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 9%, Göteborg cirka 4%, Norrköping cirka 5% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 46% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cirka en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tullarna och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 17% av logistik/lager, 12% av butiker/restaurang, 12% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 4% av bostäder/hotell samt 2% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 572 539 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 449 900 kvadratmeter, Region 2 med 455 596 kvadratmeter, Region 3 med 430 276 kvadratmeter och Region 4 med 236 767 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

## FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2022.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar	
		yta, kvm	Tillträdesdag
Hammarby-Smedby 1:446	Upplands Väsby	1 457	28 jan 2022
Norr 22:2	Gävle	3 396	31 jan 2022
Andersberg 14:44	Gävle	1 912	31 jan 2022
Märsta 25:1	Sigtuna	0	31 jan 2022
Brynäs 125:1	Gävle	633	31 maj 2022
Stångmärket 5	Norrköping	2 684	31 maj 2022
Stångmärket 7	Norrköping	31 445	31 maj 2022
Spolaren 3	Norrköping	1 710	31 maj 2022
Forsmark 4	Stockholm	1 120	31 maj 2022
Grävmaskinen 5	Södertälje	2 081	31 maj 2022
Teknikern 6	Borlänge	2 424	31 maj 2022
Härstorp 8:2	Finspång	3 153	31 maj 2022
Talja 1:32	Flen	942	31 maj 2022
Tränsbettet 8	Malmö	3 350	16 juni 2022

# 1 572 539 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

## ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2022-06-30

	Tomtareal	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK <sup>1</sup>	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	1 033 088	878 087	399 203	180 409	101 346	70 384	38 788	82 563	5 394	1 550,2	28 730,6
Gävle	496 651	232 455	46 161	59 658	14 406	56 844	208	52 042	3 136	206,5	2 755,2
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 728	33 169	40 623	16 981	6 598	3 449	6 897	11	136,8	2 279,6
Göteborg	231 146	110 496	16 591	79 148	11 431	1 848		1 479		77,4	1 097,9
Norrköping	370 214	144 729	20 832	83 089	10 019	19 646	210	10 770	163	100,6	1 291,2
Malmö	89 931	51 760	16 710	25 614	3 174	2 250		3 202	810	47,2	639,8
Övrigt	138 096	47 283	7 120	27 584	5 515	4 355	2 356	339	14	31,0	332,0
<b>Summa</b>	<b>2 552 261</b>	<b>1 572 539</b>	<b>539 786</b>	<b>496 125</b>	<b>162 871</b>	<b>161 925</b>	<b>45 011</b>	<b>157 293</b>	<b>9 528</b>	<b>2 149,7</b>	<b>37 126,3</b>

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2022-07-01 12 månader framåt.



## ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2022-06-30	Area	Hyresvärde MSEK <sup>1</sup>	Hyres- värde/kvm
Kontor	539 786	992,1	1 838
Logistik & lager	496 125	363,8	733
Industri & verkstad	161 925	151,4	935
Handel & restaurang	162 871	266,3	1 635
Vård & skola	157 293	256,3	1 629
Bostad & hotell	45 011	77,6	1 724
Övrigt	9 528	42,2	4 430
<b>Total</b>	<b>1 572 539</b>	<b>2 149,7</b>	<b>1 367</b>

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2022-07-01 12 månader framåt.



### Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Per 2022-06-30 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec, förutom de tio fastigheter som nyligen förvärvats och som är värderade till förvärvspris. Samtliga fastighetsvärden har varit föremål för bolagets bedömning för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på nio fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 0,9% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av yield på en fastighet. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2022 till 37 126,3 (35 323,0) 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 driftnettonet samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 4,3 (4,4)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 3,8 (3,9)%, för Region 2 är det cirka 4,7 (4,7)%, för Region 3 är det cirka 4,7 (4,8)% och för Region 4 är det cirka 5,0 (5,1)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 765 (802) MSEK som avser byggrätter vilka värderats genom tillämpning av ortspris- och/eller kassaflödesmetoden vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

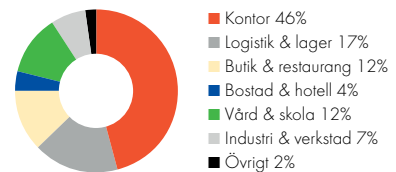
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 895,6 (1 215,6) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

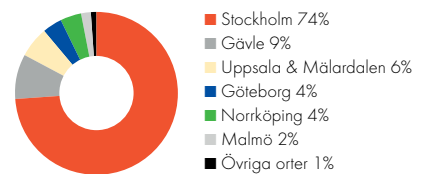
#### MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	35 323,0
+ Förvärv av nya fastigheter	522,6
+ Investeringar	385,3
- Försäljningar	-0,2
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	895,6
<b>Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande</b>	<b>37 126,3</b>

### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT





## Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom bättre kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan.

Fastpartner förädlar löpande fastighetsbeståndet via olika anpassningar i syfte att bland annat uppnå energibesparingar samt möta hyresgästernas olika krav. Några projekt som kan nämnas är anpassning för hemtjänst, restaurang och kontorshotell i Hemsta, Gävle, ombyggnad för Fastoffice med flera hyresgäster samt miljöåtgärder i Lunda. På Lidingö pågår ombyggnad åt Martina vård och Beckmans skola och i Västberga byggs det miljöcertifierat åt SGD Golv. I Frösunda pågår fastighetsutveckling av fastigheten Hilton 2 till nybyggnadsstandard samt energiåtgärder och installation av solceller. Fastigheten kommer att få gym, ny restaurang samt en ny attraktiv fasad.

Fastpartner har under 2022 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 385,3 (777,0) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2022-06-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 155,0, (1 148,4) MSEK. Årsträande investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 560 (660) MSEK.

### Byggrätter

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

Per 30 juni 2022 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 445 (443) tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 139 (138) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 306 (305) tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 juni 2022 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 765 (802) MSEK, varav 257 (257) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 849 (1 862) kr/kvm, och 508 (544) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 660 (1 784) kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

### INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	19,2
Hyresgäst Anpassningar	304,6
Miljö- och planprojekt	61,5
<b>Total</b>	<b>385,3</b>

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



## FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 JUNI 2022

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Syllen 4	Lokalanpassning, Aimo Park mfl, energi mm	8 100	96	3	Q3 22
Dragarbrunn 10:3	Lokalanpassning, Fastoffice, kontor, miljöcert	3 100	40	1	Q3 22
Hilton 5	Lokalanpassning, Webbhallen, Fudd mfl	3 700	34	7	Q3 22
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	2 600	53	5	Q3 22
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor, miljöcert	25 800	28	3	Q4 22
Degeln 2	Lokalanpassning, Synlab, Tyrolit mfl	4 100	15	8	Q4 22
Hilton 2	Totalombyggnad, kontor, gym, restaurang	18 900	310	49	Q2 23
Aga 2	Ombyggnad, utbildning, kontor, vård	5 900	51	26	Q2 23
Rånäs 1	Ombyggnad Fastoffice, Scanacom, miljöcert	2 600	30	26	Q2 23
Sporen 4	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	21	Q2 23
Arbetsbasen 3	Nybyggnad, lager, kontor, showroom	5 200	120	99	Q3 23

## 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	F-skola, Bostäder	Byggstart, Inför detaljplan	2022, 2024	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2025	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Väsberga	Timpningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2025	9 200	7 800	17 000	115
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2025	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2026	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2026	44 000	46 000	90 000	550
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2022	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder,handel	Inför byggstart	2022	2 750	600	3 350	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Färskola	Inför byggstart	2022	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför byggstart	2022	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2022	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2022	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Inför byggstart	2022	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppl Väsbj	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor/Tillverkning	Inför byggstart	2023	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	-	18 100	18 100	-
<b>Totalt</b>							<b>118 350</b>	<b>228 200</b>	<b>346 550</b>	<b>1 651</b>

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



# Finansiering

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 17 363,0 (17 457,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 045,4 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med -1 139,8 MSEK varav -664,1 MSEK till följd av inlösen av samtliga preferensaktier och -475,7 till följd av beslutad utdelning till aktieägarna.

## Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 16 455,3 (15 280,6) MSEK av vilket 7 493,0 (7 104,1) MSEK eller 45,5 (46,5)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 520,0 (14 009,5) MSEK, motsvarande 41,8 (39,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2022. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 7 850,3 (7 335,6) MSEK motsvarande 21,1 (20,8)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2022. Återstående bruttoskuld motsvarande 23,2 (22,5)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 7 250,0 (6 750,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 355,0 (1 195,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 juni 2022 2,1 (1,6)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 300,0	Stibor 3M + 2,45 <sup>1</sup>	maj-23
1 100,0	Stibor 3M + 3,10 <sup>1</sup>	maj-24
1 450,0	Stibor 3M + 1,12 <sup>1</sup>	maj-25
1 300,0	Stibor 3M + 1,27 <sup>1</sup>	jun-26
1 200,0	Stibor 3M + 1,45 <sup>1</sup>	feb-27
400,0	2,288 <sup>1,2</sup>	feb-27
500,0	Stibor 3M + 1,28 <sup>1</sup>	aug-27
<b>7 250,0</b>		

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

<sup>2</sup> Ingånget ränteswapavtal om 400,0 MSEK till rörlig ränta om Stibor 3M + 1,32 procentenheter. Löptid feb-27.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 455,3 (15 280,6) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 057,2 (3 221,3) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2022. 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 juni 2022.

## LÅNESTRUKTUR PER 2022-06-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
1 685,4	1 685,4 <sup>1</sup>	2022
5 072,5	3 647,5 <sup>2</sup>	2023
4 133,0	2 508,0 <sup>3</sup>	2024
1 673,5	1 673,5 <sup>4</sup>	2025
1 831,2	1 831,2 <sup>5</sup>	2026
2 100,0	2 100,0 <sup>6</sup>	2027
637,4	637,4	2028
216,0	216,0	2029
1 115,0	1 115,0	2032
1 041,3	1 041,3	2034
<b>Totalt</b>	<b>19 505,3</b>	<b>16 455,3</b>

<sup>1</sup> Varav 1 255,0 avser företagscertifikat.

<sup>2</sup> Varav 1 300,0 avser obligationslån och 100,0 avser företagscertifikat.

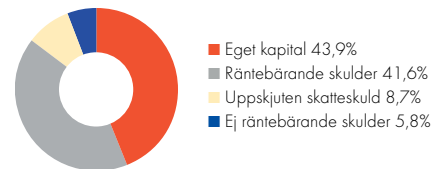
<sup>3</sup> Varav 1 100,0 avser obligationslån.

<sup>4</sup> Varav 1 450,0 avser grönt obligationslån.

<sup>5</sup> Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

<sup>6</sup> Varav 2 100,0 avser gröna obligationslån.

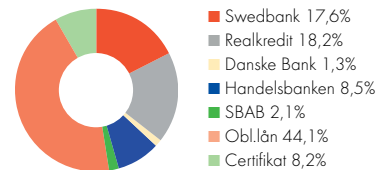
## KAPITALSTRUKTUR



## FÖRDELNING FINANSIERING



## FÖRDELNING LÅNGIVARE



## KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 JUNI 2022

Belopp (MSEK)	Ränta <sup>1</sup> (%)	Swapens löptid
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>1 875</b>		

<sup>1</sup> Exklusive lånets marginal



### Kreditbetyg från Moody's och Scope Ratings

Fastpartner erhöll en Investment Grade-rating från Moody's i maj 2021. Kreditbetyget uppgick till Baa3 med stabila utsikter.

Fastpartner erhöll en Investment Grade-rating från Scope Ratings i augusti 2020. Kreditbetyget uppgick till BBB- med stabila utsikter och omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.

### Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 43,9 (46,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 52,6 (54,7)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 556,5 (615,7) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 3 050 (3 350) MSEK.

### Riskbedömning

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2021. Fastpartners huvudsakliga risker är kopplade till konjunkturutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändring på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för värdeutvecklingen på fastigheter.

I slutet av 2021 kunde vi se en tendens till en alltmer tilltagande inflation, framför allt på energi, transporter och till viss del livsmedel. Denna tendens har fortsatt även i inledningen av 2022 och dessutom förstärkts genom den tragiska händelseutvecklingen i Ukraina. För att motverka inflationsutvecklingen har samtliga större centralbanker i viss utsträckning börjat att höja sina styrräntor samt annonserat att man tänker avsluta rådande QE-program och börja krympa sina balansräkningar. Denna effekt har varit väldigt tydlig på Eurobond-marknaden där likviditeten är obefintlig. Fastpartner har inte emitterat obligationer i EUR vilket är en bekväm position i rådande marknadsläge. Även för obligation- och bankfinansiering har spreadarna gått isär ganska ordentligt. För Fastpartners del är detta kontrollerbart då bolaget har en mycket stark balansräkning, en belåningsgrad på 42% samt en räntetäckningsgrad om höga 4,5 ggr.

Konjunkturen kommer sannolikt att försvagas under året, men även i detta avseende har bolaget ett gott utgångsläge med hög efterfrågan i bolagets segment av marknaden och med ett attraktivt kunderbjudande.

### 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

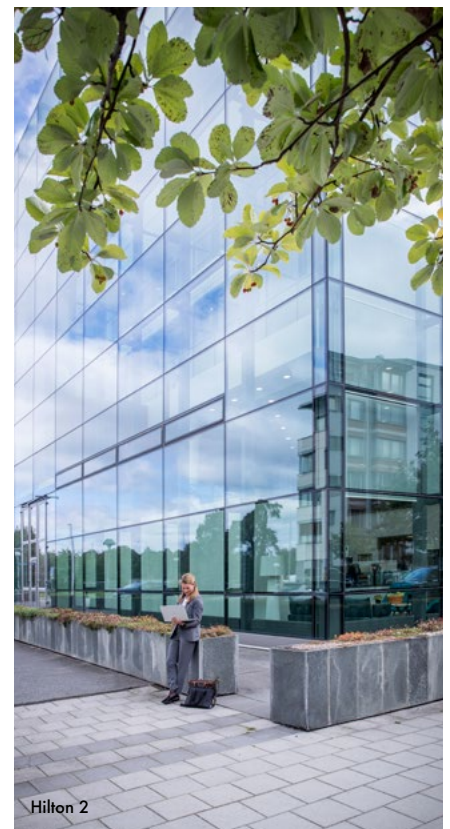
Koncernen hade per den 30 juni 2022 82 (80) anställda, varav 59 (56) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

# 43,9%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 43,9%.

# 52,6%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 52,6%.



Hilton 2

### Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 9 910,7 MSEK (9 882,5) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

### Händelser efter periodens slut

Inga händelser att rapportera.

### Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 289,1 (274,1) MSEK och resultatet efter finansiella poster till -1,8 (521,8) MSEK. Per den 30 juni 2022 uppgick likvida medel till 132,1 (149,6) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



Herrjärva 3

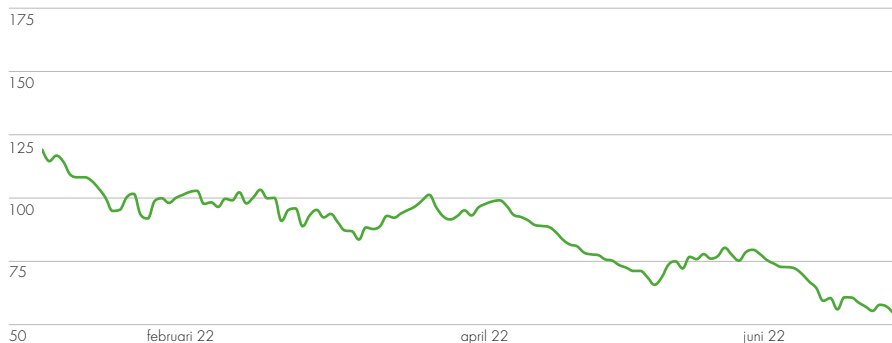
# Aktien

## Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 juni 2022 äger 71,6%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

### AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 JUNI 2022 (SEK)



## Stamaktie, serie D

Fastpartners stamaktie av serie D noterades den 13 december 2019 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 84 kr per aktie. D-aktierna berättigar till vinstutdelning från och med den 6 maj 2020. D-aktierna berättigar till en årlig utdelning om maximalt 5,0 kr/D-aktie och varje D-aktie berättigar till en tiondels röst.

## Preferensaktien

Fastpartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-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. Vid en extra bolagsstämma den 9 mars 2022 beslutade stämman om inlösen av samtliga utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehållet i punkt 5.1 i bolagsordningen. Sista dag för handel med preferensaktien var den 23 mars 2022 och avstämningsdagen fastställdes till den 25 mars 2022. Utbetalningen av inlösenbeloppet om 664,1 MSEK skedde den 30 mars 2022.

## Återköp och avyttring av egna aktier

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

Inga stamaktier av serie D har återköpts.

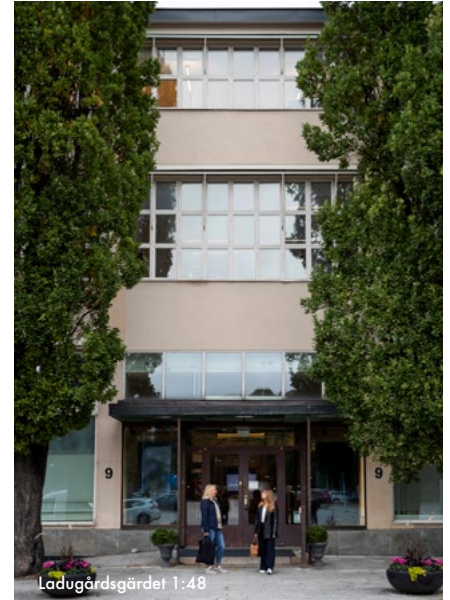
## Antal utestående aktier

Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 182 900 000 vid periodens utgång. Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 14 659 140 vid periodens utgång.

### DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2022-05-31 (SENAST TILLGÄNGLIGA DATA)

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB <sup>1</sup>	131 000 000	71,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	10 517 751	5,7
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 803 874	3,2
Ililja Batljan Invest Fast 1 AB	4 152 366	2,3
Övriga	25 538 509	14,0
<b>Antal utestående stamaktier</b>	<b>182 900 000</b>	<b>100,0</b>
Fastpartner AB	333 636	
<b>Totalt utgivna stamaktier</b>	<b>183 233 636</b>	

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



## VARFÖR VARA AKTIE- ÄGARE I FASTPARTNER

### Tydlig Stockholmsfokusering

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

### God avkastning och utdelning

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

### Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 972 MSEK för år 2021, vilket innebär en ökning med 391 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q2 2022 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 1 030 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.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Upplýsningar 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 5 juli 2022

Peter Carlsson  
*Styrelseordförande*

Sven-Olof Johansson  
*Styrelseledamot och  
Verkställande direktör*

Charlotte Bergman  
*Styrelseledamot*

Katarina Staaf  
*Styrelseledamot*

Cecilia Vestin  
*Styrelseledamot*

Denna information är sådan information som Fastpartner AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 5 juli 2022 kl 12:30.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

# Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/4 – 30/6	2021 1/4 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2021 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	492,4	459,6	981,2	922,3	1 856,3
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-73,9	-64,2	-173,4	-161,2	-313,3
Reparation och underhåll	-13,2	-15,9	-25,0	-28,6	-58,0
Fastighetsskatt	-27,7	-26,9	-55,4	-53,9	-109,3
Arrenden	-1,9	-1,9	-3,9	-4,1	-8,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-18,1	-16,9	-36,4	-32,3	-66,5
<b>Drifnetto</b>	<b>357,6</b>	<b>333,8</b>	<b>687,1</b>	<b>642,2</b>	<b>1 301,0</b>
Central administration	-21,7	-10,8	-33,3	-21,1	-41,9
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	865,3	1 115,2	895,6	1 215,6	3 027,9
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	3,9	0,4	3,9	1,4
Andel i intresseföretags resultat	6,5	-0,7	6,6	-1,3	0,7
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 207,7</b>	<b>1 441,4</b>	<b>1 556,4</b>	<b>1 839,3</b>	<b>4 289,1</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	20,9	9,6	28,2	20,1	44,9
Finansiella kostnader	-77,7	-77,1	-147,9	-149,3	-299,7
Tomrättsavgälder	-8,9	-7,6	-17,7	-15,5	-32,6
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-33,4	118,8	-93,8	170,4	237,5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 108,6</b>	<b>1 485,1</b>	<b>1 325,2</b>	<b>1 865,0</b>	<b>4 239,2</b>
Skatt	-227,7	-281,3	-279,8	-359,9	-871,5
<b>Periodens resultat</b>	<b>880,9</b>	<b>1 203,8</b>	<b>1 045,4</b>	<b>1 505,1</b>	<b>3 367,7</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>880,9</b>	<b>1 203,8</b>	<b>1 045,4</b>	<b>1 505,1</b>	<b>3 367,7</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	880,9	1 203,8	1 045,4	1 505,1	3 367,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	<b>880,9</b>	<b>1 203,8</b>	<b>1 045,4</b>	<b>1 505,1</b>	<b>3 367,7</b>
Resultat/stamaktie, serie A, kr	4,72	6,47	5,46	8,01	17,92
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	2,50	2,50	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	8 500 000	14 659 140	8 500 000	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	8 500 000	14 659 140	8 500 000	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	8 500 000	14 659 140	8 500 000	10 296 416

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



# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	37 126,3	33 020,6	35 323,0
Fastigheter under uppförande	-	-	-
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 175,0	1 030,0	1 165,0
Maskiner och inventarier	1,6	1,4	1,4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>38 302,9</b>	<b>34 052,0</b>	<b>36 489,4</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	190,2	263,8	323,2
Andelar i intresseföretag	412,2	401,6	403,7
Andra långfristiga fordringar	22,0	92,5	106,9
Derivatinstrument	21,8	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>646,2</b>	<b>757,9</b>	<b>833,8</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>38 949,1</b>	<b>34 809,9</b>	<b>37 323,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	267,7	190,2	138,3
Kortfristiga placeringar	191,6	219,3	249,9
Likvida medel	151,5	92,1	210,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>610,8</b>	<b>501,6</b>	<b>598,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>39 559,9</b>	<b>35 311,5</b>	<b>37 922,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	659,6	658,1	678,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 118,5	2 592,0
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	14 652,0	12 339,6	14 186,8
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 363,0</b>	<b>15 116,2</b>	<b>17 457,4</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	3 449,1	2 774,1	3 227,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	12 398,1	11 936,7	12 059,3
Leasingskuld tomträtt	1 175,0	1 030,0	1 165,0
Övriga långfristiga skulder	48,3	44,1	47,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>17 070,5</b>	<b>15 784,9</b>	<b>16 499,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 057,2	3 103,1	3 221,3
Övriga kortfristiga skulder	495,6	631,4	270,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	573,6	675,9	473,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 126,4</b>	<b>4 410,4</b>	<b>3 965,3</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>22 196,9</b>	<b>20 195,3</b>	<b>20 464,7</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>39 559,9</b>	<b>35 311,5</b>	<b>37 922,1</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2022	2021	2022	2021	2021
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
<b>Den löpande verksamheten</b>					
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 108,6</b>	<b>1 485,1</b>	<b>1 325,2</b>	<b>1 865,0</b>	<b>4 239,2</b>
Justeringsposter	-838,4	-1 237,7	-808,8	-1 389,0	-3 266,0
Betald/erhållen skatt	-52,8	-46,8	-173,5	-145,0	-149,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>217,4</b>	<b>200,6</b>	<b>342,9</b>	<b>331,0</b>	<b>823,9</b>
Förändringar i rörelsekapital	-13,7	45,7	170,1	42,7	-298,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>203,7</b>	<b>246,3</b>	<b>513,0</b>	<b>373,7</b>	<b>525,0</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-550,2	-643,5	-927,1	-783,1	-1 262,9
Försäljning av fastigheter	-	327,4	0,6	327,4	325,4
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	31,4	-	84,9	-	33,3
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-1,3	-186,5	-11,8	-186,5	-281,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-520,1</b>	<b>-502,6</b>	<b>-853,4</b>	<b>-642,2</b>	<b>-1 185,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagande av lån	798,8	2 470,3	3 910,0	2 607,9	3 707,9
Lösen och amortering av lån	-412,5	-2 040,5	-2 735,3	-2 175,5	-3 034,9
Emission A/D-aktier	-	-	-	-	494,0
Inlösen preferensaktier	-	-	-664,1	-	-
Utdelning	-219,5	-203,0	-256,8	-223,1	-453,9
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>166,8</b>	<b>226,8</b>	<b>253,8</b>	<b>209,3</b>	<b>713,1</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-149,6</b>	<b>-29,5</b>	<b>-86,6</b>	<b>-59,2</b>	<b>52,9</b>
Likvida medel vid periodens ingång	276,6	117,4	210,7	147,1	147,1
Förvärvade likvida medel	24,5	4,2	27,4	4,2	10,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>151,5</b>	<b>92,1</b>	<b>151,5</b>	<b>92,1</b>	<b>210,7</b>

# Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2022	2021	2022	2021	2021
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Vid periodens början	16 957,8	14 358,7	17 457,4	14 057,4	14 057,4
Emission av A/D-aktier	-	-	-	-	494,0
Inlösen av preferensaktier	-	-	-664,1	-	-
Utdelning <sup>1</sup>	-475,7	-446,3	-475,7	-446,3	-461,7
Periodens resultat/totalresultat	880,9	1 203,8	1 045,4	1 505,1	3 367,7
<b>Vid periodens slut</b>	<b>17 363,0</b>	<b>15 116,2</b>	<b>17 363,0</b>	<b>15 116,2</b>	<b>17 457,4</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	17 363,0	15 116,2	17 363,0	15 116,2	17 457,4

<sup>1</sup> Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 219,5 MSEK av utdelningsbeloppet om 475,7 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2022-06-30.

## Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2022	2021	2022	2021	2021
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) <sup>2</sup>	1 030,0	1 000,0	1 030,0	1 000,0	1 050,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK <sup>2</sup>	94,9	82,6	94,9	82,6	95,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK <sup>2</sup>	113,7	98,4	113,7	98,4	113,5
Avkastning på eget kapital, % <sup>1,2</sup>	20,5	32,7	12,0	20,6	21,4
Avkastning på totalt kapital, % <sup>1,2</sup>	12,2	18,1	7,6	11,8	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	4,6	4,2	4,5	4,2	4,2
Soliditet, % <sup>2</sup>	43,9	42,8	43,9	42,8	46,0
Soliditet justerad enligt NRV, % <sup>2</sup>	52,6	50,9	52,6	50,9	54,7

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2022	2021	2022	2021	2021
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Driftnetto, % <sup>1,2</sup>	4,0	4,2	3,9	4,1	4,0
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	72,6	72,6	70,0	69,9	70,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,1	90,4	92,0	90,4	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	92,2	91,1	92,2	91,1	91,1
Hysesvärde, kr/kvm <sup>1</sup>	1 392,9	1 384,3	1 392,7	1 385,3	1 389,5
Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>	342,9	331,8	374,0	369,3	365,5
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	940,0	919,6	907,2	883,0	893,4

<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 27.

### FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2022-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm <sup>1</sup>	Fastighets-		Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK		Driftnetto %	Hysesvärde <sup>1</sup> MSEK
					kostn MSEK	Kostnad/kvm <sup>1</sup>		MSEK	MSEK		
Region 1	56	449,9	415,5	1 847,1	109,3	485,9	306,2	17 715,7	3,5	453,6	
Region 2	60	455,5	215,9	947,8	66,7	292,8	149,2	8 198,2	4,1	241,6	
Region 3	80	430,3	261,4	1 215,0	91,1	423,4	170,3	8 425,8	4,2	296,3	
Region 4	26	236,8	88,4	746,7	27,0	228,1	61,4	2 786,6	4,7	103,5	
<b>Summa</b>	<b>222</b>	<b>1 572,5</b>	<b>981,2</b>	<b>1 247,9</b>	<b>294,1</b>	<b>374,0</b>	<b>687,1</b>	<b>37 126,3</b>	<b>3,9</b>	<b>1 095,0</b>	

<sup>1</sup> Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2022.

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

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

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

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



# Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2022 1/4 – 30/6	2021 1/4 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2021 1/1 – 31/12
<b>Hyresintäkter</b>	144,0	135,7	289,1	274,1	548,1
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-16,9	-14,3	-41,0	-37,9	-74,9
Reparation och underhåll	-6,0	-6,0	-11,9	-12,3	-24,1
Fastighetsskatt	-7,4	-7,5	-14,7	-15,0	-29,4
Tomträttsavgifter/arrenden	-4,0	-3,8	-7,9	-7,5	-14,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,0	-10,9	-21,7	-20,8	-39,7
<b>Drifnetto</b>	<b>99,7</b>	<b>93,2</b>	<b>191,9</b>	<b>180,6</b>	<b>365,1</b>
Central administration	-16,1	-6,7	-23,3	-12,8	-24,4
Andel i intresseföretags resultat	6,5	-0,7	6,5	-1,3	0,7
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>90,1</b>	<b>85,8</b>	<b>175,1</b>	<b>166,5</b>	<b>341,4</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Försäljning av aktier och andelar	-	279,2	-	279,2	278,0
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	590,6
Övriga finansiella poster	-72,0	69,8	-176,9	76,1	56,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>18,1</b>	<b>434,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>521,8</b>	<b>1 266,4</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	94,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>18,1</b>	<b>434,8</b>	<b>-1,8</b>	<b>521,8</b>	<b>1 360,4</b>
Skatt	-4,5	-32,6	-0,5	-51,1	-83,6
<b>Periodens resultat</b>	<b>13,6</b>	<b>402,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>470,7</b>	<b>1 276,8</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>13,6</b>	<b>402,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>470,7</b>	<b>1 276,8</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,9	0,8	0,9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>
Andelar i koncernföretag	7 755,3	6 718,7	7 369,4
Fordringar hos koncernföretag	11 979,6	12 917,6	12 891,3
Långfristiga värdepappersinnehav	190,2	263,8	323,2
Andelar i intresseföretag	412,2	401,7	403,8
Andra långfristiga fordringar	22,0	92,5	106,9
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>20 359,3</b>	<b>20 394,3</b>	<b>21 094,6</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>20 360,2</b>	<b>20 395,1</b>	<b>21 095,5</b>
Kortfristiga fordringar	14,3	13,7	15,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115,9	92,2	94,8
Kortfristiga placeringar	191,6	219,3	249,9
Likvida medel	132,1	7,3	149,6
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>453,9</b>	<b>332,5</b>	<b>509,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>20 814,1</b>	<b>20 727,6</b>	<b>21 605,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	659,6	658,1	678,6
Övriga reserver	110,6	91,7	91,7
Överkursfond	2 051,4	2 118,5	2 592,0
Balanserad vinst inkl periodens resultat	3 773,2	3 583,9	4 374,6
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 594,8</b>	<b>6 452,2</b>	<b>7 736,9</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 051,8	9 559,0	9 817,1
Skulder till koncernföretag	716,3	920,1	579,6
Övriga långfristiga skulder	24,4	30,5	46,6
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 792,5</b>	<b>10 509,6</b>	<b>10 443,3</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 842,5	2 963,7	3 081,9
Övriga kortfristiga skulder	400,7	639,4	193,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183,6	162,7	149,2
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 426,8</b>	<b>3 765,8</b>	<b>3 425,0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>14 219,3</b>	<b>14 275,4</b>	<b>13 868,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>20 814,1</b>	<b>20 727,6</b>	<b>21 605,2</b>

## Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2022 1/4 – 30/6	2021 1/4 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2021 1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 056,9	6 496,3	7 736,9	6 427,8	6 427,8
Emission av A/D-aktier	-	-	-	-	494,0
Inlösen av preferensaktier	-	-	-664,1	-	-
Utdelning <sup>1</sup>	-475,7	-446,3	-475,7	-446,3	-461,7
Periodens resultat/totalresultat	13,6	402,2	-2,3	470,7	1 276,8
<b>Vid periodens slut</b>	<b>6 594,8</b>	<b>6 452,2</b>	<b>6 594,8</b>	<b>6 452,2</b>	<b>7 736,9</b>

<sup>1</sup> Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 219,5 MSEK av utdelningsbeloppet om 475,7 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2022-06-30.

## NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>MSEK</b>														
Hysesintäkter	415,5	402,8	215,9	204,0	261,4	243,6	88,4	71,9	981,2	922,3			981,2	922,3
Fastighetskostnader	-109,3	-106,1	-66,7	-61,6	-91,1	-88,8	-27,0	-23,6	-294,1	-280,1			-294,1	-280,1
<b>Drifnetto</b>	<b>306,2</b>	<b>296,7</b>	<b>149,2</b>	<b>142,4</b>	<b>170,3</b>	<b>154,8</b>	<b>61,4</b>	<b>48,3</b>	<b>687,1</b>	<b>642,2</b>			<b>687,1</b>	<b>642,2</b>
<b>Tomträttsavgälder</b>	-11,0	-10,5	-4,2	-2,5	-2,5	-2,5			-17,7	-15,5			-17,7	-15,5
<b>Värdeförändringar</b>														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	397,0	482,4	167,5	287,1	304,5	302,9	26,6	143,2	895,6	1 215,6			895,6	1 215,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter						3,5	0,4	0,4	0,4	3,9			0,4	3,9
Värdeförändringar finansiella instrument									-93,8	170,4			-93,8	170,4
<b>Bruttoresultat</b>	<b>692,2</b>	<b>768,6</b>	<b>312,5</b>	<b>427,0</b>	<b>472,3</b>	<b>458,7</b>	<b>88,4</b>	<b>191,9</b>	<b>1 471,6</b>	<b>2 016,6</b>			<b>1 471,6</b>	<b>2 016,6</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-33,3	-21,1	-33,3	-21,1
Andel i intresseföretags resultat									6,6	-1,3			6,6	-1,3
Finansiella intäkter									28,2	20,1			28,2	20,1
Finansiella kostnader									-147,9	-149,3			-147,9	-149,3
<b>Resultat före skatt</b>														
Skatt											-279,8	-359,9		
<b>Periodens totalresultat</b>									<b>1 358,5</b>	<b>1 886,1</b>	<b>-313,1</b>	<b>-381,0</b>	<b>1 045,4</b>	<b>1 505,1</b>
Förvaltningsfastigheter	17 715,7	15 957,4	8 198,2	7 173,6	8 425,8	7 538,0	2 786,6	2 351,6	37 126,3	33 020,6			37 126,3	33 020,6
<b>Ofördelade poster</b>														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													1 175,0	1 030,0
Finansiella anläggningstillgångar													646,2	757,9
Maskiner och inventarier													1,6	1,4
Omsättningstillgångar													459,3	409,5
Likvida medel													151,5	92,1
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 715,7</b>	<b>15 957,4</b>	<b>8 198,2</b>	<b>7 173,6</b>	<b>8 425,8</b>	<b>7 538,0</b>	<b>2 786,6</b>	<b>2 351,6</b>	<b>37 126,3</b>	<b>33 020,6</b>			<b>39 559,9</b>	<b>35 311,5</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													17 363,0	15 116,2
Långfristiga skulder													13 621,4	13 010,8
Uppskjutna skatteskulder													3 449,1	2 774,1
Kortfristiga skulder													5 126,4	4 410,4
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													<b>39 559,9</b>	<b>35 311,5</b>
Periodens förvärv och investeringar	278,1	80,8	330,2	75,2	141,0	151,8	158,6	476,7	907,9	784,5			907,9	784,5
Periodens försäljningar						-323,9	-0,2		-0,2	-323,9			-0,2	-323,9

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

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, 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 förutom vad gäller drifnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt arealiserade 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 och Ystad samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

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

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

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Borlänge/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.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. Fastpartners innehav i Swedbank, SEB, Nordea och Randviken Fastigheter värderas enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. Fastpartner erhåller marknadsvärdering av samtliga sina räntederivat från respektive långgivare. Värderingsmodellen är oförändrad jämfört med beskrivningen av den i årsredovisningen. För Fastpartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2022-06-30.

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

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2022-06-30 (2021-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	573,1	(36,0)	573,1	(36,0)				
Förvärv/Försäljning under året	-	(321,0)	-	(321,0)				
Orealiserad värdeförändring	-191,3	(126,1)	-191,3	(126,1)				
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>381,8</b>	<b>(483,1)</b>	<b>381,8</b>	<b>(483,1)</b>	-	(-)	-	(-)

### FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2022-06-30 (2021-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,7	(-143,8)			-75,7	(-143,8)		
Orealiserad värdeförändring	97,5	(44,3)			97,5	(44,3)		
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>21,8</b>	<b>(-99,5)</b>	-	(-)	<b>21,8</b>	<b>(-99,5)</b>	-	(-)

### KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2022-06-30 (2021-06-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			190,2	(263,8)			190,2	(263,8)	190,2	(263,8)
Andra långfristiga fordringar					22,0	(92,5)	22,0	(92,5)	22,0	(92,5)
Kundfordringar					17,3	(23,2)	17,3	(23,2)	17,3	(23,2)
Övriga kortfristiga fordringar					26,5	(25,2)	26,5	(25,2)	26,5	(25,2)
Kortfristiga placeringar			191,6	(219,3)			191,6	(219,3)	191,6	(219,3)
Derivatinstrument			21,8 <sup>1</sup>				21,8	-	21,8	-
likvida medel					151,5	(92,1)	151,5	(92,1)	151,5	(92,1)
Upplupna intäkter					55,0	(38,6)	55,0	(38,6)	55,0	(38,6)
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	-	(-)	<b>403,6</b>	<b>(483,1)</b>	<b>272,3</b>	<b>(271,6)</b>	<b>675,9</b>	<b>(754,7)</b>	<b>675,9</b>	<b>(754,7)</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 455,3	(15 039,8)	16 455,3	(15 039,8)	16 455,3	(15 039,8)
Leasingskulld tomträtt					1 175,0	(1 030,0)	1 175,0	(1 030,0)	1 175,0	(1 030,0)
Övriga långfristiga skulder					48,3	(44,1)	48,3	(44,1)	48,3	(44,1)
Leverantörsskulder					30,8	(45,6)	30,8	(45,6)	30,8	(45,6)
Övriga kortfristiga skulder				(99,5 <sup>1</sup> )	461,6	(284,7)	461,6	(384,2)	461,6	(384,2)
Upplupna kostnader					281,7	(268,8)	281,7	(268,8)	281,7	(268,8)
<b>Summa finansiella skulder</b>	-	(-)	-	<b>(99,5)</b>	<b>18 452,7</b>	<b>(16 713,0)</b>	<b>18 452,7</b>	<b>(16 812,5)</b>	<b>18 452,7</b>	<b>(16 812,5)</b>

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

## NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2022 1/4 – 30/6	2021 1/4 – 30/6	2022 1/1 – 30/6	2021 1/1 – 30/6	2021 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	460,9	432,1	918,7	866,2	1 740,4
Serviceintäkter	31,5	27,5	62,5	56,1	115,9
<b>Summa intäkter</b>	<b>492,4</b>	<b>459,6</b>	<b>981,2</b>	<b>922,3</b>	<b>1 856,3</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 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 fastighetsernas 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 NRV (Net Reinvestment Value) (%)

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

## AKTIERELATERADE

### Eget kapital per stamaktie, serie A

Eget kapital i förhållande till antal utestående stamaktier serie A vid periodens slut.

### Långsiktigt substansvärde per stamaktie, serie A, NRV (Net Reinvestment Value)

Eget kapital per stamaktie serie A med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

### Resultat per stamaktie, serie A

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier och stamaktier serie D i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier serie A. Jämförelsetalen för föregående år har även de justerats för utdelning på preferensaktier.

### Genomsnittligt antal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Fastpartner presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Fastpartner anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

## FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

		2022	2021	2022	2021	2021
		1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
<b>Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)</b>	Förvaltningsresultat, MSEK	286,7	247,2	533,0	475,1	972,4
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-6,5	-	-6,6	-	-0,7
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-5,5	-3,2	7,5	7,7	3,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	10,3	3,9	23,5	11,1	62,3
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	-27,5	2,1	-42,4	6,1	12,5
	<b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>	<b>257,5</b>	<b>250,0</b>	<b>515,0</b>	<b>500,0</b>	<b>1 050,0</b>
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	1 030,0	1 000,0	1 030,0	1 000,0	1 050,0
<b>Eget kapital/stamaktie, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	17 363,0	15 116,2	17 363,0	15 116,2	17 457,4
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Antal utestående stamaktier, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	94,9	82,6	94,9	82,6	95,4
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	17 363,0	15 116,2	17 363,0	15 116,2	17 457,4
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	3 449,1	2 774,1	3 449,1	2 774,1	3 227,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-21,8	99,5	-21,8	99,5	75,7
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	113,7	98,4	113,7	98,4	113,5
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	880,9	1 203,8	1 045,4	1 505,1	3 367,7
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	3 523,6	4 815,2	2 090,8	3 010,2	3 367,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	17 160,4	14 737,5	17 410,2	14 586,8	15 757,4
	Avkastning på eget kapital, %	20,5	32,7	12,0	20,6	21,4
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	1 108,6	1 485,1	1 325,2	1 865,0	4 239,2
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	77,7	77,1	147,9	149,3	299,7
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	4 745,2	6 248,8	2 946,2	4 028,6	4 538,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	38 938,6	34 469,5	38 741,0	34 229,9	35 535,2
	Avkastning på totalt kapital, %	12,2	18,1	7,6	11,8	12,8
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	1 108,6	1 485,1	1 325,2	1 865,0	4 239,2
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	-831,9	-1 237,9	-802,2	-1 389,9	-3 266,8
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	77,7	77,1	147,9	149,3	299,7
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	<b>354,4</b>	<b>324,3</b>	<b>670,9</b>	<b>624,4</b>	<b>1 272,1</b>
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,6	4,2	4,5	4,2	4,2
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	17 363,0	15 116,2	17 363,0	15 116,2	17 457,4
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	39 559,9	35 311,5	39 559,9	35 311,5	37 922,1
	Soliditet, %	43,9	42,8	43,9	42,8	46,0
<b>Soliditet justerat enligt NRV, %</b>	Eget kapital, MSEK	17 363,0	15 116,2	17 363,0	15 116,2	17 457,4
Soliditet justerat enligt NRV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	3 449,1	2 774,1	3 449,1	2 774,1	3 227,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	-21,8	99,5	-21,8	99,5	75,7
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>20 790,3</b>	<b>17 989,8</b>	<b>20 790,3</b>	<b>17 989,8</b>	<b>20 760,5</b>
	Balansomslutning, MSEK	39 559,9	35 311,5	39 559,9	35 311,5	37 922,1
	Soliditet justerat enligt NRV, %	52,6	50,9	52,6	50,9	54,7
<b>Nettoskulder, MSEK</b>	Räntebärande skulder, MSEK	16 455,3	15 039,8	16 455,3	15 039,8	15 280,6
	Räntebärande tillgångar	-357,9	-428,4	-357,9	-428,4	-442,8
	Likvida medel	-151,5	-92,1	-151,5	-92,1	-210,7
	Börsnoterade aktier	-425,9	-538,0	-425,9	-538,0	-617,6
	<b>Nettoskulder, MSEK</b>	<b>15 520,0</b>	<b>13 981,3</b>	<b>15 520,0</b>	<b>13 981,3</b>	<b>14 009,5</b>
<b>Driftnetto, %</b>	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	357,6	333,8	687,1	642,2	1 301,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-2,1	-8,6	-0,8	-13,3	-23,9
	<b>Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK</b>	<b>355,5</b>	<b>325,2</b>	<b>686,3</b>	<b>628,9</b>	<b>1 277,1</b>
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	35 506,8	30 961,9	35 392,1	30 887,8	31 982,0
	Driftnetto, %	4,0	4,2	3,9	4,1	4,0
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hysesintäkter, MSEK	492,4	459,6	981,2	922,3	1 856,3
	Fastighetskostnader, MSEK	-135,0	-125,8	-294,1	-280,1	-555,3
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>357,4</b>	<b>333,8</b>	<b>687,1</b>	<b>642,2</b>	<b>1 301,0</b>
	Överskottsgrad, %	72,6	72,6	70,0	69,6	70,1

## KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 september 2022

20 oktober 2022

Bokslutskommuniké per 31 december 2022

9 februari 2023

### 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)