

Delårsrapport 1 januari – 30 september 2025

Q3

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna minskade med 1,5% och uppgick till 1 700,8 (1 727,2) MSEK.
- Driftnettot minskade med 2,0% och uppgick till 1 202,8 (1 226,9) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,7 (71,0)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 21,0% och uppgick till 628,0 (518,9) MSEK, per stamaktie av serie A 3,45 (2,84) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 860 (800) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 116,3 (33 923,1) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -191,2 (118,8) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 288,7 (488,8) MSEK, per stamaktie av serie A 1,28 (2,37) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 98,6 (97,7) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 100 MSEK.

ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2025 1/7 – 30/9	2024 1/7 – 30/9	2025 1/1 – 30/9	2024 1/1 – 30/9	2024 1/1 – 31/12
Hyresintäkter mm	568,6	574,0	1 700,8	1 727,2	2 293,4
Fastighetskostnader	-156,3	-153,8	-498,0	-500,3	-682,6
Driftnetto	412,3	420,2	1 202,8	1 226,9	1 610,8
Överskottsgrad %	72,5	73,2	70,7	71,0	70,2
Central administration	-14,4	-10,7	-41,8	-34,7	-46,5
Andel i intresseföretags resultat ¹	-	-	-	-	-3,8
Finansiella poster	-165,3	-217,2	-533,0	-673,3	-869,8
Förvaltningsresultat	232,6	192,3	628,0	518,9	690,7
Värdeförändringar fastigheter	4,5	0,1	-191,2	122,2	135,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	237,1	192,4	436,8	641,1	825,7

¹ Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Slättö Fastpartner Holding AB, Slättö Fastpartner II AB, Tenzing Industrihus AB och Litum AB.

Kort om Fastpartner

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

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

FASTPARTNERS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

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

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

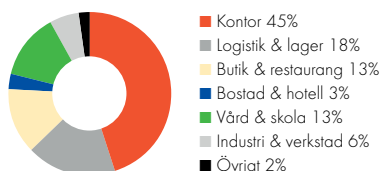
78%

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

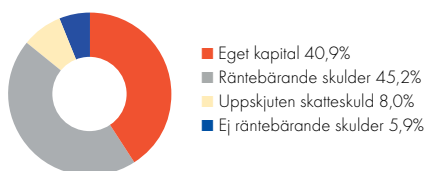
FASTPARTNER MÅL 2025

FINANSIELLA		OPERATIONELLA	MILJÖ	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 100 MSEK	Minst 30% av låneportföljen skall vara räntesäkrad med löptider > 3 år	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
	Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%			
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 ₂ e utsläppen skall minska med > 15% per år	
Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år	Net Debt / EBITDA skall vara < 10x	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75	Energianvändningen skall minska med > 2% per år i befintligt bestånd	
Nettobelåningsgrad skall vara < 45%	Uppnå ratingnivå Baa1		Mål 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1 och Scope 2 Mål 2045: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1, Scope 2 och Scope 3	
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x				

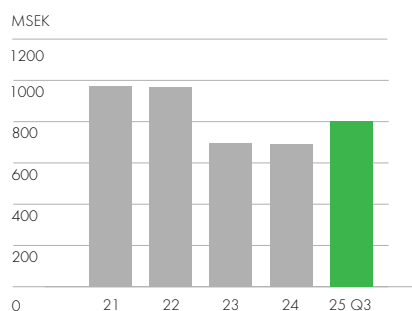
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



KAPITALSTRUKTUR



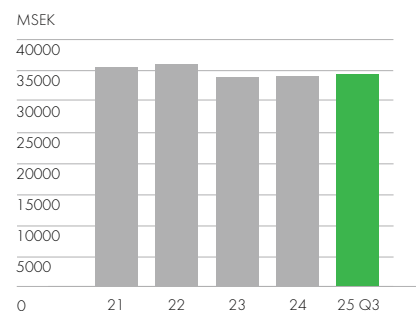
FÖRVALTNINGSRESULTAT



800 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 799,8 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



34 116 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 116,3 MSEK per 2025-09-30.

VD:S KOMMENTAR

Spår av konjunkturrell förbättring

Verksamheten

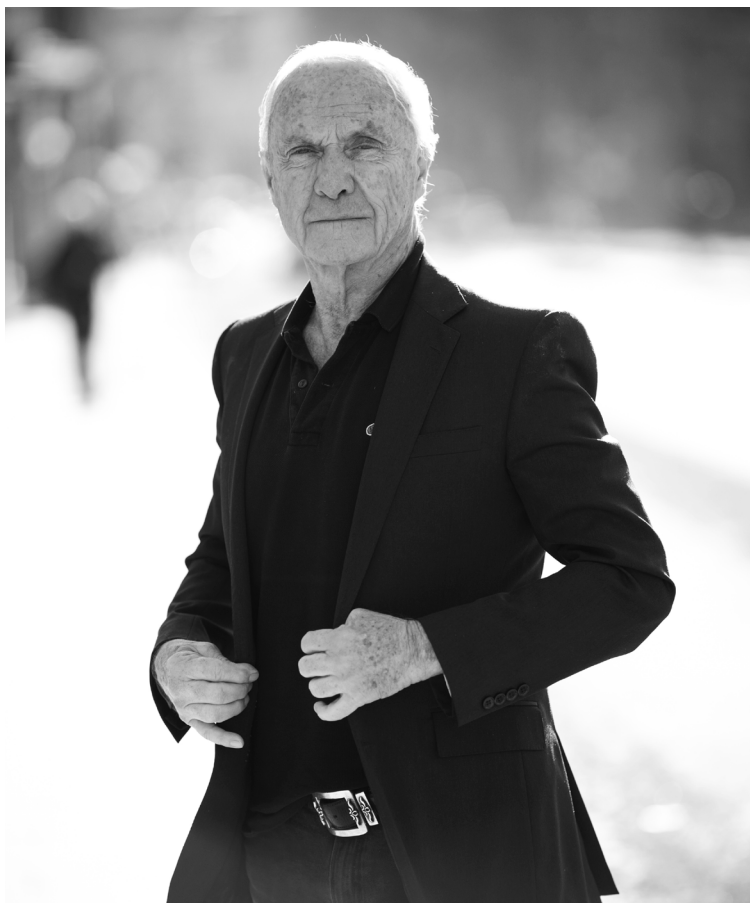
För att skapa en bas, och därmed förstå, vårt framtida agerande och de strategier vi väljer i vårt dagliga arbete med vårt fastighetsbestånd, vill jag redogöra för vår syn på marknaden och de generella förutsättningar som gäller för oss som bolag.

För första gången på väldigt länge kan vi spåra en viss förbättring av konjunkturer vilket till viss del redan märks hos våra hyresgäster, vilka ser att efterfrågan försiktigt ökar inom vissa segment. Den spirande optimismen visar sig genom en generellt högre efterfrågan på lokaler vilket även skapat en riktigt bra aktivitet i vår nyuthyrning. De riktigt stora hyresgästerna är fortsatt försiktiga men har å andra sidan upphört krympa sina befintliga ytor och i vissa fall även börjat tänka mer i termer av tillväxt och expansion.

Till bilden hör även att den generella räntenivån har kommit ner på en nivå där många företag börjar kunna räkna hem vissa investeringar, vilket självklart stärker bilden av en bättre marknad.

Mot denna bakgrund andas vi en viss optimism gällande bolagets förmåga att hantera de utmaningar som vi har framför oss. I VD-ordet till vår Q2-rapport gick jag igenom de fastigheter där vi haft och kommer att få tomställningar, vilket redan fått och kommer att få effekter på vårt resultat. Vi arbetar intensivt med ombyggnation och uthyrning av dessa fastigheter och märker att marknaden successivt förbättras och är därmed väldigt säkra på att vi kommer att hitta riktigt bra lösningar för dessa fastigheter. Som jag nämnde i mitt föregående VD-ord leder den här typen av förändringsarbete fram till ett klart bättre förvaltningsresultat även om man under processens gång tappar en del hyresintäkter.

Under kvartalet har vi genomfört en NKI (NöjdKundIndex)-undersökning. Vi gör detta med jämna mellanrum för att få en bild av hur våra hyresgäster uppfattar vår servicenivå och attityd gentemot dem. Vi vill också få en avstämning på om det finns något som våra kunder tycker kan förbättras ytterligare samt om vårt förbättringsarbete hittills uppfattas och uppskattas av våra kunder. I årets undersökning nådde vi indextalet 78 vilket är ett mycket bra resultat och en klar förbättring från tidigare år. Av undersökningen framgår att den personliga kontakten mellan våra medarbetare och kunden är oerhört viktig, och i



många fall långt viktigare än hårdvaran (läs fastigheten), för den enskilde hyresgästen. Detta resultat är ytterligare en faktor som ger oss anledning att se på framtiden med en viss optimism.

Finansiering

Efter ett flertal räntesänkningar från ECB och Riksbanken har räntenivån kommit ner på en nivå som är relativt komfortabel för flertalet svenska fastighetsbolag. Det gäller i synnerhet för vår del där räntesänkningarna har haft en omedelbar effekt till följd av vår finansieringsstrategi. Min uppfattning är att vi under nästa år kommer att ha en inflation klart under 2 procent, detta mot bakgrund av att det rent generellt råder obalans mellan utbud och efterfrågan vilket pressar ner den allmänna prisnivån samt att vissa finanspolitiska åtgärder kommer att vara prisreducerande under näst år. Detta sammantaget kan innebära att vi kan få en ytterligare nedjustering av styrräntan även om marknaden idag indikerar något annat.

Likviditeten på kapital- och kreditmarknaden är för närvarande mycket god.

Finansieringsmarknaden har utvecklats helt i linje med vad vi har utgått ifrån i vår finansieringsstrategi vilket lett till väsentligt lägre räntekostnader för vår del.

Tredje kvartalet 2025

Hyresintäkterna för kvartalet minskade med 0,9 procent till 568,6 (574,0) MSEK, driftnettot minskade med 1,9 procent till 412,3 (420,2) MSEK och överskottsgraden uppgick till 72,5 (73,2) procent.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 21,0 procent och uppgick till 232,6 (192,3) MSEK eller 1,28 (1,05) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst pga minskade räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 4,5 (0,1) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -174,1 (-241,6) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 228,3 (168,0) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – september 2025

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 700,8 (1 727,2) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 26,4 MSEK, eller 1,5%. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024, lägre intäkter om 14,6 MSEK i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt något högre vakanser i framför allt Vallentuna där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 10,8 MSEK för perioden.

I jämförbart bestånd har intäkterna minskat med 9,5 MSEK eller 0,6%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2025 till 91,3 (92,5)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,7 (92,6)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 498,0 (500,3) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 2,3 MSEK eller 0,5%. Minskningen förklaras främst av något lägre kostnader för reparation och underhåll samt lägre fastighetsadministration till följd av ändrad klassificering av administrativa kostnader, främst löne- och lönebikostnader, mellan fastighetsadministration och central administration. Dessa kostnadsminskningar har motverkats av högre kostnad för fastighetsskatt till följd av höjd fastighetstaxering.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 0,1 MSEK, eller 0,0%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 41,8 (34,7) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 7,1 MSEK eller 20,5%. Ökningen förklaras av ändrad klassificering av administrativa kostnader mellan fastighetsadministration och central administration

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till –191,2 (118,8) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,2 (5,2)%.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –564,3 (–689,7) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 17,1 (19,4) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 523,2 (666,1) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Förändringen mot föregående år förklaras främst av lägre marknadsräntor till följd av att Riksbanken har sänkt styrräntan.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 19,3 (0,0) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till –50,6 (–16,4) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –116,8 (–135,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –74,2 (–68,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –42,6 (–67,5) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2025 uppgår till 20,6 (20,6)%.

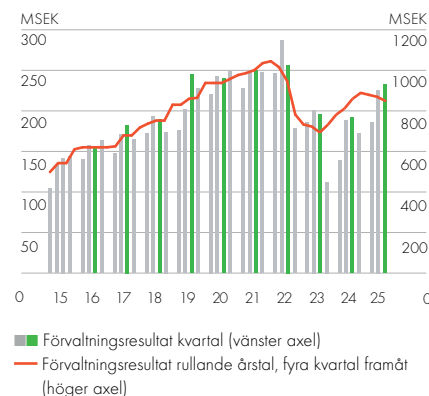
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 515,2 (446,7) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 620,1 (567,0) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 169,2 (86,2) MSEK och förklaras huvudsakligen av ökat förvaltningsresultat till följd av lägre räntekostnader samt försäljning av kortfristiga placeringar. Dessutom förklaras förändringen av förvärvade fastigheter, utförda investeringar i befintliga fastigheter samt återköp av egna aktier.

KVARTAL 3 I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 568,6 (574,0) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 412,3 (420,2) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 72,5 (73,2)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 232,6 (192,3) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 4,5 (0,1) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –174,1 (–241,6) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 228,3 (168,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 168,8 (116,0) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, uppgick till 0,83 (0,53) kr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 701 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 700,8 MSEK för perioden.

Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 78% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 10%, Göteborg cirka 4%, Norrköping cirka 5% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 45% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cirka en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tullarna och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 18% av logistik/lager, 13% av handel/restaurang, 13% av vård/skola, 6% av industri/verkstad, 3% av bostäder/hotell samt 2% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i tre regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 570 437 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 490 968 kvadratmeter, Region 2 med 490 830 kvadratmeter och Region 3 med 588 639 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under perioden.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Alderholmen 25:4	Gävle	2 096	1 sep 2025
Alderholmen 26:1	Gävle	2 298	1 sep 2025

FÖRSÄLNINGAR

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

1 570 437 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2025-09-30

	Tomtareal	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	984 712	874 767	392 122	179 540	103 981	68 183	38 788	86 402	5 752	1 759,8	25 841,4
Gävle	495 588	235 473	49 543	60 796	16 195	58 089	208	47 528	3 113	237,0	2 682,4
Uppsala & Mälardalen	193 135	107 974	30 972	42 109	16 173	7 813	3 449	7 447	11	161,0	2 183,3
Göteborg	231 146	110 654	16 591	79 301	11 436	1 848		1 479		92,5	1 100,7
Norrköping	370 214	144 547	21 136	89 222	10 019	12 649	210	11 249	62	120,4	1 317,2
Malmö	89 931	51 860	16 564	25 860	3 174	2 250		3 202	810	54,4	579,3
Övrigt	138 096	45 163	6 171	22 006	10 589	3 705	2 339	339	14	39,7	412,0
Summa	2 502 822	1 570 437	533 099	498 833	171 566	154 537	44 994	157 646	9 762	2 464,8	34 116,3

¹ Hyresvärde per 2025-10-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2025-09-30	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyresvärde/kvm
Kontor	533 099	1 125,3	2 111
Logistik & lager	498 833	445,5	893
Industri & verkstad	154 537	155,7	1 007
Handel & restaurang	171 566	319,4	1 862
Vård & skola	157 646	306,9	1 947
Bostad & hotell	44 994	73,1	1 625
Övrigt	9 762	38,9	3 983
Total	1 570 437	2 464,8	1 570

¹ Hyresvärde per 2025-10-01 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 2025-06-30 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Undantaget är de nyförvärvade fastigheterna Alderholmen 25:4 och Alderholmen 26:1 som är värderade till förvärvspris. Per 2025-09-30 har samtliga fastighetsvärden varit föremål för bolagets interna värdering för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på sjutton fastigheter per 2025-09-30 jämfört med de externa värderingarna som bolaget erhöll per 2025-06-30. Dessa värdejusteringar avviker med 1,8% av koncernens redovisade fastighetsvärde per 2025-09-30 jämfört med de externa värderingarna som utfördes per 2025-06-30 och är oförändrade jämfört med föregående kvartal. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på fyra fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2025 till 34 116,3 (33 923,1) MSEK.

Underlag för värderingarna utgörs av den information som Fastpartner har om fastigheterna. Information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder Fastpartner egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,2 (5,2)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,6 (4,6)%, för Region 2 är det cirka 5,5 (5,5)% och för Region 3 är det cirka 6,1 (6,1)%.

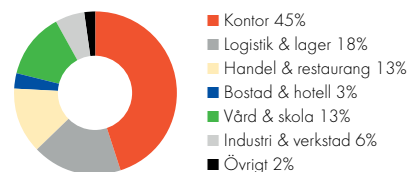
I värdet för koncernens fastigheter ingår 726 (725) MSEK som avser byggrätter vilka värderats genom tillämpning av ortspris- och/eller kassaflödesmetoden vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till –191,2 (118,8) MSEK.

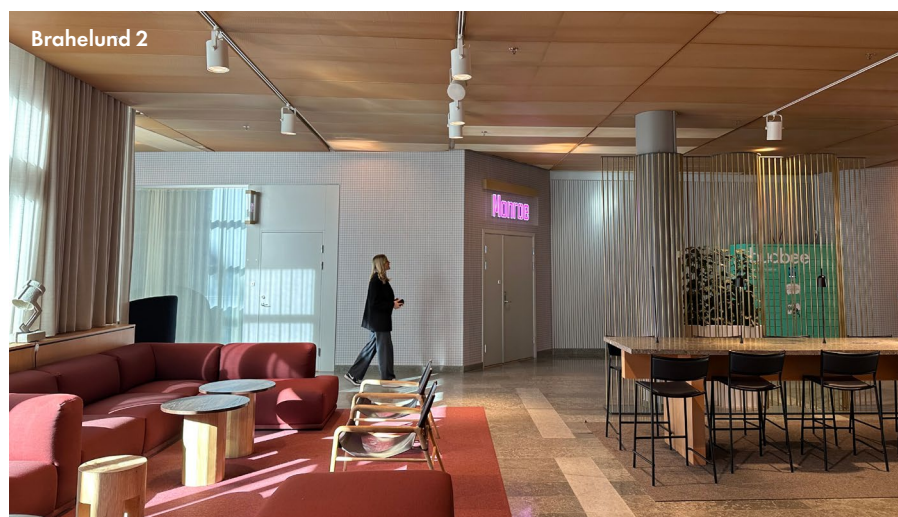
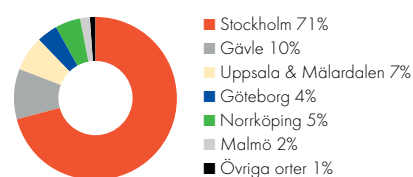
Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	33 923,1
+ Förvärv av nya fastigheter	72,4
+ Investeringar	312,0
– Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-191,2
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	34 116,3

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 nöjda hyresgäster, bättre kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt Breeam eller Miljöbyggnad och dessutom är de anpassade till EU:s Taxonomi och Fastpartners egna hållbarhetskrav.

Fastpartner förädlar löpande fastighetsbeståndet med anpassningar i syfte att bland annat möta hyresgästernas önskemål och att energieffektivisera samt miljöcertifiera fastigheterna för ett minskat klimatavtryck. Projekt som kan nämnas som exempel på detta miljöcertifierings- och hållbarhetsarbete är ombyggnad åt Handelsbanken i Norr 22:2. Detta projekt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad. Andra projekt som kan nämnas är lokalanpassning åt Willys i Vallentuna-Rickeby 1:58, lokalanpassning åt flera hyresgäster i fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35, ombyggnad åt Region Östergötland med flera hyresgäster i Amerika 3 samt ombyggnad åt TCM Cykel i Björnänge 5:1.

Fastpartner har under 2025 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 312,0 (230,0) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2025-09-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 790,9 (791,6) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 430 (290) 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 september 2025 har Fastpartner bedömda byggrätter om cirka 416 (433) tkvm som fördelas på cirka 127 (122) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 289 (311) tkvm kommersiella byggrätter. Byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 september 2025 var byggrätterna värderade till 726 (725) MSEK, varav 280 (240) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 2 205 (1 967) kr/kvm, och 446 (485) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 543 (1 559) kr/kvm. Byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	45,9
Hyresgäst Anpassningar	186,8
Miljö- och planprojekt	79,3
Total	312,0

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



FASTPARTNERS STORA PÅGÅENDE PROJEKT 30 SEPTEMBER 2025

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Sporren 4*	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	1	Q4 25
Oxen Mindre 30, 34, 35	Ombyggnad flera hyresgäster	1 400	11	7	Q4 25
Kärra 90:1	Ombyggnad flera hyresgäster	10 300	12	6	Q4 25
Ringpärmen 5	Ombyggnad hyresgäst, Phonelife	1 400	16	1	Q4 25
Bomullsspinneriet 3	Ombyggnad BDAB	500	6	4	Q4 25
Amerika 3	Ombyggnad flera hyresgäster	12 300	25	13	Q1 26
Syllen 4	Ombyggnad hyresgäst	600	7	6	Q1 26
Oxen Mindre 30	Ombyggnad Metrea	700	12	12	Q1 26
Björnänge 5:1	Ombyggnad TCM Cykel	3 100	9	9	Q2 26
Vallentuna-Rickeby 1:58	Ombyggnad Willys	2 800	45	34	Q4 26
Norr 22:2	Ombyggnad Handelsbanken, energi	2 600	62	54	Q2 27

* Hyresgäst inflyttad, återstår kompletteringar och montering solceller.

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²			Tillk. antal ²
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Förskola, bostäder	Byggstart, Inför detaljplan	2026, 2028	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Ärsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, förskola	Pågående detaljplan	2029	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021 ³	-	40 000	40 000	-
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2029	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2030	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2031	42 000	31 200	73 200	540
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2026	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2031	20 000	7 000	27 000	250
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder, handel	Inför byggstart	2026	2 800	600	3 400	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför byggstart	2026	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager, logistik	Inför byggstart	2026	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2026	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2026	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder, kommersiellt	Inför byggstart	2026	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppl Väsbö	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor, tillverkning	Inför byggstart	2026	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum, kommersiellt	Pågående detaljplan	2032	-	18 100	18 100	-
Totalt							102 200	217 100	319 300	1 482

¹ 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.

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

³ Sanering och rivningsarbeten påbörjades 2021.



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 14 938,2 (15 009,8) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 288,7 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med –360,3 MSEK varav –86,9 MSEK till följd av att Fastpartner återköpt 1 600 000 stamaktier av serie A och –273,4 MSEK till följd av beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 16 487,2 (16 293,6) MSEK av vilket 8 569,8 (8 563,3) MSEK eller 52,0 (52,6)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 544,8 (15 498,1) MSEK, motsvarande 45,7 (45,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 september 2025. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 10 798,2 (10 533,9) MSEK motsvarande 31,7 (31,1)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 september 2025. Återstående bruttoskuld motsvarande 16,7 (17,0)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 5 076,0 (5 150,0) MSEK samt företagscertifikat om 613,0 (610,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 september 2025 3,7 (4,0)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 266,0	Stibor 3M + 1,27 ¹	jun-26
1 200,0	Stibor 3M + 1,45 ¹	feb-27
400,0	2,288 ^{1, 2}	feb-27
200,0	Stibor 3M + 1,99 ¹	jun-27
500,0	Stibor 3M + 1,28 ¹	aug-27
1 250,0	Stibor 3M + 2,50 ¹	apr-28
260,0	Stibor 3M + 2,0 ¹	sep-28
5 076,0		

¹ Talet avser procentenheter.

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

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 487,2 (16 293,9) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 168,2 (3 588,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2025. Fastpartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den kortfristiga 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 2025.

LÅNESTRUKTUR PER 2025-09-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
891,0	891,0 ¹	2025
2 299,6	2 299,6 ²	2026
8 155,9	6 315,9 ³	2027
4 753,1	3 778,1 ⁴	2028
1 122,8	1 122,8	2029
1 038,5	1 038,5	2032
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	19 302,2	16 487,2

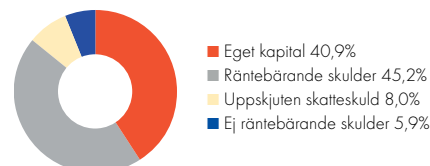
¹ Varav 513,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 266,0 avser grönt obligationslån och 100,0 avser företagscertifikat.

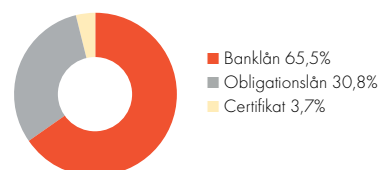
³ Varav 2 300,0 avser grönt obligationslån.

⁴ Varav 1 510,0 avser grönt obligationslån.

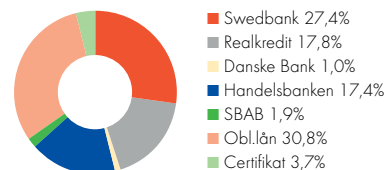
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2025

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,30	dec-26
500	2,20	apr-27
300	2,71	dec-28
200	2,41	dec-28
400	2,20	aug-29
300	2,12	aug-29
100	2,17	sep-29
500	1,99	dec-29
500	2,72	dec-33
3 900		

¹ Exklusive lånets marginal

Kreditbetyg från Moody's och Scope Ratings

Fastpartner erhöll en Investment Grade-rating från Moody's i maj 2021. Kreditbetyget uppgick till Baa3 med stabila utsikter. Per den 30 november 2022 bekräftade Moody's Fastpartners kreditbetyg Baa3 men justerade utsikterna till negativa. Per den 11 juli 2023 sänkte Moody's kreditbetyget till Ba3 med negativa utsikter. Per den 29 november 2023 sänkte Moody's kreditbetyget till B1 med negativa utsikter. Per den 16 maj 2024 bekräftade Moody's kreditbetyget B1 men justerade utsikterna till stabila. Per den 27 februari 2025 höjde Moody's kreditbetyget till Ba3 med positiva 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. Per den 7 september 2023 sänkte Scope Ratings kreditbetyget till BB med negativa utsikter. Per den 30 augusti 2024 bekräftade Scope Ratings kreditbetyget BB men justerade utsikterna till positiva.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 40,9 (41,5)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 48,9 (49,4)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 598,3 (428,4) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 2 815 (2 310) MSEK.

Riskbedömning

Fastpartners huvudsakliga risker är kopplade till konjunkturutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändring på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för såväl förvaltningsresultat som värdeutvecklingen på fastigheterna.

Efter ett flertal räntesänkningar från ECB och Riksbanken har räntenivån kommit ner på en nivå som är relativt komfortabel för flertalet svenska fastighetsbolag. Det gäller i synnerhet för vår del där räntesänkningarna har haft en omedelbar effekt till följd av vår finansieringsstrategi.

Likviditeten på kapitalmarknaden och i banksystemet är mycket god varför denna risk i nuläget är klart begränsad.

En annan faktor där risken varit relativt stor är konjunkturen, men även här ser vi tecken på en viss förbättring vilket primärt visar sig i form av högre aktivitet i vår nyuthyrning. För Fastpartners del är den positiva påverkan av lägre finansieringskostnader betydligt större än effekten av en något återhållsam konjunktur för våra hyresgäster.

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 2025 79 (84) anställda, varav 52 (56) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under perioden ökat till 12 352,2 (11 965,7) MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

40,9%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 40,9%.

48,9%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 48,9%.



Ladugårdsgården 1:48

Händelser efter periodens slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 477,3 (475,4) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 253,6 (170,5) MSEK. Per den 30 september 2025 uppgick likvida medel till 191,3 (23,9) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



Aktien

Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 september 2025 äger 75,4%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 SEPTEMBER 2025 (SEK)



Stamaktie, serie D

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

Återköp och avyttring av egna aktier

Under perioden har 1 600 000 stamaktier av serie A återköpts till en snittkurs om 54,2 kr per aktie. Inga egna stamaktier av serie A har avyttrats. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 1 933 636 stamaktier av serie A, motsvarande 1,1% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A.

Inga stamaktier av serie D har återköpts.

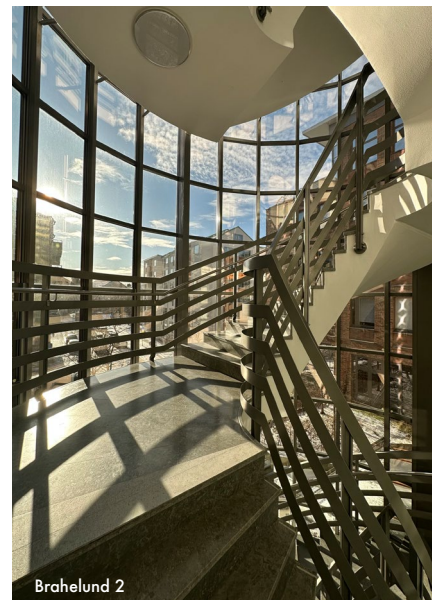
Antal utestående aktier

Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 181 300 000 vid periodens utgång. Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 14 659 140 vid periodens utgång.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2025-09-30

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	136 744 424	75,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning	4 500 000	2,5
Familjen Kamprads Stiftelse	3 687 500	2,0
Alcur Fonder AB	2 859 227	1,6
Carnegie Fonder AB	2 612 260	1,5
Övriga	30 896 589	17,0
Antal utestående stamaktier	181 300 000	100,0
Fastpartner AB	1 933 636	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

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



VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

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

God avkastning och utdelning

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

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 691 MSEK för år 2024, vilket innebär en ökning med 249 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har ofta uppfyllts. Per Q3 2025 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 860 MSEK.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 oktober 2025

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Carina Åkerström
Styrelseledamot

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 23 oktober 2025 kl 13:30.

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

Revisors granskningsrapport

Fastpartner AB (publ), org.nr 556230-7867

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Fastpartner AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. 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 International Standards on Auditing 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 23 oktober 2025
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	568,6	574,0	1 700,8	1 727,2	2 293,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-81,0	-81,6	-291,2	-288,8	-394,9
Reparation och underhåll	-16,7	-20,9	-47,0	-54,0	-73,4
Fastighetsskatt	-39,3	-29,4	-98,4	-89,1	-119,1
Arrenden	-2,4	-2,6	-6,8	-7,1	-9,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-16,9	-19,3	-54,6	-61,3	-86,1
Driftnetto	412,3	420,2	1 202,8	1 226,9	1 610,8
Central administration	-14,4	-10,7	-41,8	-34,7	-46,5
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	4,5	0,1	-191,2	118,8	128,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	-	3,4	6,8
Andel i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-3,8
Resultat före finansiella poster	402,4	409,6	969,8	1 314,4	1 695,5
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	1,2	3,0	17,1	19,4	25,6
Finansiella kostnader	-173,1	-211,4	-523,2	-666,1	-860,0
Räntekostnad leasingskuld, tomträtt	-9,0	-8,8	-26,9	-26,6	-35,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	6,8	-24,4	-31,3	-16,4	19,0
Resultat före skatt	228,3	168,0	405,5	624,7	844,7
Skatt	-59,5	-52,0	-116,8	-135,9	-196,7
Periodens resultat	168,8	116,0	288,7	488,8	648,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	168,8	116,0	288,7	488,8	648,0
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	168,8	116,0	288,7	488,8	648,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	168,8	116,0	288,7	488,8	648,0
Resultat/stamaktie, serie A, kr	0,83	0,53	1,28	2,37	3,14
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	181 300 000	182 900 000	181 300 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	181 800 000	182 900 000	182 088 889	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	3,75	3,75	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 920,7	33 674,2	33 727,5
Förvaltningsfastigheter under uppförande	195,6	189,6	195,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 170,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	2,7	3,6	3,4
Summa materiella anläggningstillgångar	35 309,0	35 037,4	35 116,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	125,8	154,8	138,4
Andelar i intresseföretag	608,9	594,5	590,3
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,3	0,2
Derivatinstrument	7,9	13,2	28,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	742,7	762,8	757,7
Summa anläggningstillgångar	36 051,7	35 800,2	35 874,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	260,1	235,5	232,5
Kortfristiga placeringar	-	43,1	43,7
Likvida medel	203,3	182,2	33,4
Summa omsättningstillgångar	463,4	460,8	309,6
SUMMA TILLGÅNGAR	36 515,1	36 261,0	36 183,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	659,6	659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	12 227,2	12 139,6	12 298,8
Summa eget kapital	14 938,2	14 850,6	15 009,8
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	2 920,8	2 861,1	2 878,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	13 319,0	14 146,6	12 705,3
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 170,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	43,9	43,9	43,1
Derivatinstrument	18,1	49,2	14,0
Summa långfristiga skulder	17 491,8	18 270,8	16 830,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 168,2	2 169,3	3 588,6
Övriga kortfristiga skulder	507,6	503,4	448,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409,3	466,9	306,6
Summa kortfristiga skulder	4 085,1	3 139,6	4 343,4
Summa skulder	21 576,9	21 410,4	21 174,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 515,1	36 261,0	36 183,8

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	228,3	168,0	405,5	624,7	844,7
Justeringsposter	-11,3	24,5	223,0	-105,1	-137,6
Betald/erhållen skatt	-16,7	-22,9	-113,3	-72,9	-94,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200,3	169,6	515,2	446,7	612,3
Förändringar i rörelsekapital	7,1	123,6	104,9	120,3	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	207,4	293,2	620,1	567,0	611,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-209,2	-98,7	-384,5	-238,2	-343,7
Försäljning av fastigheter	-	-	-	239,7	282,8
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	3,0	0,8	3,0	3,7
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-4,0	-	-18,6	-4,5	-4,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-213,2	-95,7	-402,3	0,0	-61,7
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	480,0	10,0	3 665,8	885,0	1 415,0
Lösen och amortering av lån	-379,9	-37,0	-3 472,5	-1 219,4	-1 771,4
Återköp egna aktier	-30,5	-	-86,9	-	-
Utdelning	-18,3	-18,3	-155,0	-146,4	-256,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	51,3	-45,3	-48,6	-480,8	-612,6
Periodens kassaflöde	45,5	152,2	169,2	86,2	-62,6
Likvida medel vid periodens ingång	157,1	30,0	33,4	96,0	96,0
Förvärvade likvida medel	0,7	-	0,7	-	-
Likvida medel vid periodens slut	203,3	182,2	203,3	182,2	33,4

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Vid periodens början	14 799,9	14 734,6	15 009,8	14 618,0	14 618,0
Återköp egna aktier	-30,5	-	-86,9	-	-
Utdelning ¹	-	-	-273,4	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	168,8	116,0	288,7	488,8	648,0
Vid periodens slut	14 938,2	14 850,6	14 938,2	14 850,6	15 009,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 938,2	14 850,6	14 938,2	14 850,6	15 009,8

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 136,7 MSEK av utdelningsbeloppet om 273,4 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2025-09-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	860,0	800,0	860,0	800,0	900,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	82,4	81,2	82,4	81,2	82,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	98,6	97,0	98,6	97,0	97,7
Avkastning på eget kapital, % ^{1, 2}	4,5	3,1	2,6	4,4	4,4
Avkastning på totalt kapital, % ^{1, 2}	4,4	4,2	3,4	4,8	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,3	1,9	2,2	1,8	1,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr ²	9,8	9,4	10,0	9,7	9,9
Soliditet, % ²	40,9	41,0	40,9	41,0	41,5
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	48,9	48,9	48,9	48,9	49,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Driftnetto, % ^{1, 2}	5,2	5,3	5,1	5,1	5,1
Överskottsgrad, % ²	72,5	73,2	70,7	71,0	70,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	92,6	91,3	92,5	92,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,5	92,7	91,7	92,6	92,4
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 629,7	1 619,1	1 621,3	1 623,8	1 622,7
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	398,1	391,6	422,8	424,6	434,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 088,2	1 107,7	1 057,4	1 077,4	1 064,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 27.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2025-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets- kostn MSEK	Kostnad/ kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	59	491,0	812,2	2 213,7	207,6	563,7	607,6	18 377,1	4,7	901,0
Region 2	85	490,8	510,4	1 386,6	178,4	484,7	332,0	9 641,4	5,1	593,5
Region 3	75	588,6	375,2	849,9	112,0	253,7	263,2	6 097,8	6,3	418,0
Summa	219	1 570,4	1 700,8	1 444,0	498,0	422,8	1 202,8	34 116,3	5,1	1 912,5

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2025.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga/Älvsjö/Hässelby/Bredäng/Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Årvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Hyresintäkter	158,6	155,7	477,3	475,4	630,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-17,7	-17,4	-67,3	-66,9	-89,1
Reparation och underhåll	-8,0	-9,8	-23,0	-24,1	-30,6
Fastighetsskatt	-11,0	-8,6	-27,9	-25,2	-33,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,0	-4,0	-12,1	-12,0	-16,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,2	-11,3	-41,5	-36,5	-52,2
Driftnetto	103,7	104,6	305,5	310,7	409,1
Central administration	-8,0	-6,7	-23,4	-21,5	-30,7
Andel i intresseföretags resultat	-	-	-	-	-3,8
Resultat före finansiella poster	95,7	97,9	282,1	289,2	374,6
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-	-	241,6	220,3	236,3
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	470,6
Övriga finansiella poster	-73,6	-127,9	-270,1	-339,0	-418,4
Resultat efter finansiella poster	22,1	-30,0	253,6	170,5	663,1
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	11,4
Resultat före skatt	22,1	-30,0	253,6	170,5	674,5
Skatt	-5,3	2,7	-5,1	-8,5	-48,4
Periodens resultat	16,8	-27,3	248,5	162,0	626,1

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i MSEK	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Periodens resultat enligt resultaträkningen	16,8	-27,3	248,5	162,0	626,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	16,8	-27,3	248,5	162,0	626,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,7	0,8	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,7	0,8	0,8
Andelar i koncernföretag	8 845,2	8 863,3	8 996,4
Fordringar hos koncernföretag	12 116,8	11 508,0	11 682,6
Långfristiga värdepappersinnehav	125,8	154,8	138,4
Andelar i intresseföretag	571,7	557,3	553,1
Andra långfristiga fordringar	6,0	3,1	0,1
Derivatinstrument	7,9	13,2	28,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 673,4	21 099,7	21 399,4
Summa anläggningstillgångar	21 674,1	21 100,5	21 400,2
Kortfristiga fordringar	23,7	12,2	27,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	177,7	172,1	163,0
Kortfristiga placeringar	-	43,1	43,7
Likvida medel	191,3	167,3	23,9
Summa omsättningstillgångar	392,7	394,7	257,6
SUMMA TILLGÅNGAR	22 066,8	21 495,2	21 657,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	659,6	659,6	659,6
Övriga reserver	110,6	110,6	110,6
Överkursfond	2 051,4	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inkl periodens resultat	4 539,9	4 187,6	4 651,7
Summa eget kapital	7 361,5	7 009,2	7 473,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	10 316,4	10 723,1	9 286,8
Skulder till koncernföretag	1 147,6	1 148,9	953,1
Övriga långfristiga skulder	18,7	18,7	23,5
Derivatinstrument	18,1	49,2	14,0
Summa långfristiga skulder	11 500,8	11 939,9	10 277,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 760,8	2 077,8	3 497,3
Övriga kortfristiga skulder	293,8	298,8	278,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	149,9	169,5	131,1
Summa kortfristiga skulder	3 204,5	2 546,1	3 907,1
Summa skulder	14 705,3	14 486,0	14 184,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 066,8	21 495,2	21 657,8

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Vid periodens början	7 375,2	7 036,5	7 473,3	7 103,4	7 103,4
Återköp egna aktier	-30,5	-	-86,9	-	-
Utdelning ¹	-	-	-273,4	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	16,8	-27,3	248,5	162,0	626,1
Vid periodens slut	7 361,5	7 009,2	7 361,5	7 009,2	7 473,3

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 136,7 MSEK av utdelningsbeloppet om 273,4 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2025-09-30.

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2025 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.

Brahelund 2



NOT 2 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	815,2	827,0	510,4	530,5	375,2	369,7	1 700,8	1 727,2			1 700,8	1 727,2
Fastighetskostnader	-207,6	-210,6	-178,4	-181,8	-112,0	-107,9	-498,0	-500,3			-498,0	-500,3
Driftnetto	607,8	616,4	332,0	348,7	263,2	261,8	1 202,8	1 226,9			1 202,8	1 226,9
Tomträttsavgälder	-22,5	-22,3	3,8	3,7	-0,6	-0,6	26,9	-26,6			-26,9	-26,6
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-149,0	106,2	-108,5	24,2	66,3	-11,6	-191,2	118,8			-191,2	118,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter		3,4						3,4			-	3,4
Värdeförändringar finansiella instrument							-31,3	-16,4			-31,3	-16,4
Bruttoresultat	436,1	703,7	219,7	369,2	328,9	249,6	953,4	1 306,1			953,4	1 306,1
Ofördelade poster												
Central administration									-41,8	-34,7	-41,8	-34,7
Andel i intresseföretags resultat							-	-			-	-
Finansiella intäkter							17,1	19,4			17,1	19,4
Finansiella kostnader							-523,2	-666,1			-523,2	-666,1
Resultat före skatt											405,5	624,7
Skatt									-116,8	-135,9	-116,8	135,9
Årets totalresultat							447,3	659,4	-158,6	-170,6	288,7	488,8
Förvaltningsfastigheter	18 377,1	18 404,8	9 641,4	9 641,8	6 097,8	5 817,2	34 116,3	33 863,8			34 116,3	33 863,8
Nyttjanderättsstillgång tomträtt	994,7	974,7	166,9	166,9	28,4	28,4	1 190,0	1 170,0			1 190,0	1 170,0
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											742,7	762,8
Maskiner och inventarier											2,7	3,6
Omsättningstillgångar											260,1	278,6
Likvida medel											203,3	182,2
Summa tillgångar	19 289,5	19 338,2	9 779,7	9 776,5	6 023,5	5 820,3	35 092,7	34 935,0			36 515,1	36 261,0
Ofördelade poster												
Eget kapital											14 938,2	14 850,6
Långfristiga skulder											14 571,0	15 409,7
Uppskjuten skatteskuld											2 920,8	2 861,1
Kortfristiga skulder											4 085,1	3 139,6
Summa eget kapital och skulder											36 515,1	36 261,0
Periodens förvärv och investeringar	124,4	99,7	114,8	94,3	145,2	44,2	384,4	238,2			384,4	238,2
Periodens försäljningar		-243,3						-243,3			-	-243,3

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

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

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Hässelby, Bredäng Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Åtvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

NOT 3 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

I Fastpartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde, delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.

Vid fastställande av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner.

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

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

Nivå 3 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på egna relevanta antaganden. Fastpartners innehav i Slättö Value Add I värderas enligt nivå 3.

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2025-09-30.

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 2025-09-30 (2024-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	182,1	(172,6)	162,4	(149,4)			19,7	(23,2)
Förvärv/Försäljning under perioden	-44,5	(-3,0)	-43,7				-0,8	(-3,0)
Orealiserad värdeförändring	-11,8	(28,3)	-11,8	(28,3)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	125,8	(197,9)	106,9	(177,7)	-	(-)	18,9	(20,2)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2025-09-30 (2024-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	14,8	(8,7)			14,8	(8,7)		
Orealiserad värdeförändring	-25,0	(-44,7)			-25,0	(-44,7)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-10,2	(-36,0)	-	(-)	-10,2	(-36,0)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2025-09-30 (2024-09-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			125,8	(154,8)			125,8	(154,8)	125,8	(154,8)
Andra långfristiga fordringar					0,1	(0,3)	0,1	(0,3)	0,1	(0,3)
Kundfordringar					5,5	(13,5)	5,5	(13,5)	5,5	(13,5)
Övriga kortfristiga fordringar					26,6	(13,2)	26,6	(13,2)	26,6	(13,2)
Kortfristiga placeringar				(43,1)				(43,1)		(43,1)
Derivatinstrument			7,9 ¹	(13,2 ¹)			7,9	(13,2)	7,9	(13,2)
Likvida medel					203,3	(182,2)	203,3	(182,2)	203,3	(182,2)
Upplupna intäkter					114,7	(103,3)	114,7	(103,3)	114,7	(103,3)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	133,7	(211,1)	350,2	(312,5)	483,9	(523,6)	483,9	(523,6)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 487,2	(16 315,9)	16 487,2	(16 315,9)	16 487,2	(16 315,9)
Leasingskulld tomträtt					1 190,0	(1 170,0)	1 190,0	(1 170,0)	1 190,0	(1 170,0)
Övriga långfristiga skulder					43,9	(43,9)	43,9	(43,9)	43,9	(43,9)
Derivatinstrument			18,1 ¹	(49,2 ¹)			18,1	(49,2)	18,1	(49,2)
Leverantörsskulder					105,3	(75,8)	105,3	(75,8)	105,3	(75,8)
Övriga kortfristiga skulder					399,1	(424,6)	399,1	(424,6)	399,1	(424,6)
Upplupna kostnader					79,4	(99,2)	79,4	(99,2)	79,4	(99,2)
Summa finansiella skulder	-	(-)	18,1	(49,2)	18 304,9	(18 129,4)	18 323,0	(18 178,6)	18 323,0	(18 178,6)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	537,3	542,0	1 600,6	1 618,6	2 152,2
Serviceintäkter	31,3	32,0	100,2	108,6	141,2
Summa intäkter	568,6	574,0	1 700,8	1 727,2	2 293,4

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto exklusive fastighetsadministration i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde, justerat för utvecklingsfastigheter och periodens förvärv.

EBITDA

Driftnetto minskat med central administration och justerat för andel i intresseföretags resultat.

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.

Beläningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheter- nas redovisade värde.

Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats vid rapportperiodens utgång för bolagets räntebärande skulder.

Nettoskulder (Net Debt)

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.

Nettoskulder/EBITDA, ggr

Nettoskulder som en multipel av EBITDA.

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

		2025 1/7 - 30/9	2024 1/7 - 30/9	2025 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 30/9	2024 1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	232,6	192,3	628,0	518,9	690,7
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-4,1	-4,6	-5,4	-2,8	2,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	-16,4	2,8	-17,6	6,4	15,0
	Justering för stigande/sjunkande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	2,9	9,5	40,0	77,5	188,5
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	215,0	200,0	645,0	600,0	900,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	860,0	800,0	860,0	800,0	900,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	14 938,2	14 850,6	14 938,2	14 850,6	15 009,8
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	181 300 000	182 900 000	181 300 000	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	82,4	81,2	82,4	81,2	82,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	14 938,2	14 850,6	14 938,2	14 850,6	15 009,8
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 920,8	2 861,1	2 920,8	2 861,1	2 878,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	10,2	36,0	10,2	36,0	-14,8
	Antal utestående stamaktier A, st	181 300 000	182 900 000	181 300 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	98,6	97,0	98,6	97,0	97,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	168,8	116,0	288,7	488,8	648,0
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	675,2	464,0	384,9	651,7	648,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 869,1	14 792,6	14 974,0	14 734,3	14 813,9
	Avkastning på eget kapital, %	4,5	3,1	2,6	4,4	4,4
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	228,3	168,0	405,5	624,7	844,7
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	173,1	211,4	523,2	666,1	860,0
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 605,6	1 517,6	1 238,3	1 721,1	1 704,7
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 392,2	36 144,8	36 349,5	36 144,2	36 105,6
	Avkastning på totalt kapital, %	4,4	4,2	3,4	4,8	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	228,3	168,0	405,5	624,7	844,7
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	-11,3	24,3	222,5	-105,8	-154,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	173,1	211,4	523,2	666,1	860,0
	Justerat resultat före skatt, MSEK	390,1	403,7	1 151,2	1 185,0	1 550,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,3	1,9	2,2	1,8	1,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	14 938,2	14 850,6	14 938,2	14 850,6	15 009,8
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	36 515,1	36 261,0	36 515,1	36 261,0	36 183,8
	Soliditet, %	40,9	41,0	40,9	41,0	41,5
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	14 938,2	14 850,6	14 938,2	14 850,6	15 009,8
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	2 920,8	2 861,1	2 920,8	2 861,1	2 878,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	10,2	36,0	10,2	36,0	-14,8
	Justerat eget kapital, MSEK	17 869,2	17 747,7	17 869,2	17 747,7	17 873,2
	Balansomslutning, MSEK	36 515,1	36 261,0	36 515,1	36 261,0	36 183,8
	Soliditet justerat enligt NRV, %	48,9	48,9	48,9	48,9	49,4
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 487,2	16 315,9	16 487,2	16 315,9	16 293,9
	Räntebärande tillgångar, MSEK	-593,3	-562,3	-593,3	-562,3	-575,6
	Likvida medel, MSEK	-203,3	-182,2	-203,3	-182,2	-33,4
	Börsnoterade aktier, MESK	-145,8	-203,6	-145,8	-203,6	-186,8
	Nettoskulder, MSEK	15 544,8	15 367,8	15 544,8	15 367,8	15 498,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	Nettoskulder, MSEK	15 544,8	15 367,8	15 544,8	15 367,8	15 498,1
	EBITDA, beräknat till årstakt, MSEK	1 591,6	1 638,0	1 548,0	1 589,6	1 560,5
	Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,8	9,4	10,0	9,7	9,9
EBITDA, MSEK	Driftnetto, MSEK	412,3	420,2	1 202,8	1 226,9	1 610,8
	Central administration, MSEK	-14,4	-10,7	-41,8	-34,7	-46,5
	Andel i intresseföretags resultat, MSEK	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,8
	EBITDA, MSEK	397,9	409,5	1 161,0	1 192,2	1 560,5
	Beräknat till årstakt, MSEK	1 591,6	1 638,0	1 548,0	1 589,6	1 560,5

		2025	2024	2025	2024	2024
		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	412,3	420,2	1 202,8	1 226,9	1 610,8
	Återläggning fastighetsadministration	16,9	19,3	54,6	61,3	86,1
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-7,6	-4,3	-21,0	-16,7	-21,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	421,6	435,2	1 236,4	1 271,5	1 675,3
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	32 517,0	33 095,2	32 496,2	33 017,4	33 058,6
Överskottsgrad, %	Driftnetto, %	5,2	5,3	5,1	5,1	5,1
	Hysesintäkter, MSEK	568,6	574,0	1 700,8	1 727,2	2 293,4
	Fastighetskostnader, MSEK	-156,3	-153,8	-498,0	-500,3	-682,6
	Driftnetto, MSEK	412,3	420,2	1 202,8	1 226,9	1 610,8
	Överskottsgrad, %	72,5	73,2	70,7	71,0	70,2

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2025	12 februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 2026
Delårsrapport per 31 mars 2026	22 april 2026
Årsstämma 2026	22 april 2026
Delårsrapport per 30 juni 2026	2 juli 2026
Delårsrapport per 30 september 2026	22 oktober 2026

Kontaktinformation

Sven-Olof Johansson, VD

08-402 34 65 (direkt)

08-402 34 60 (växel)

www.fastpartner.se

Daniel Gerlach, CFO

08-402 34 63 (direkt)

08-402 34 60 (växel)



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