

Bokslutskommuniké 2025

Q4

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna minskade med 1,0% och uppgick till 2 271,3 (2 293,4) MSEK.
- Driftnettot minskade med 0,9% och uppgick till 1 595,7 (1 610,8) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 70,3 (70,2)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 21,0% och uppgick till 834,3 (690,7) MSEK, per stamaktie av serie A 4,59 (3,78) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 790 (835) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 142,7 (33 923,1) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -351,3 (128,2) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 318,2 (648,0) MSEK, per stamaktie av serie A 1,35 (3,14) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 98,7 (97,7) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2028 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 200 MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,15 (1,10) kr per stamaktie av serie A och en utdelning om 5,0 (5,0) kr per stamaktie av serie D.

ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2025	2024	2025	2024
	1/10 - 31/12	1/10 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Hyresintäkter mm	570,5	566,2	2 271,3	2 293,4
Fastighetskostnader	-177,6	-182,3	-675,6	-682,6
Driftnetto	392,9	383,9	1 595,7	1 610,8
Överskottsgrad %	68,9	67,8	70,3	70,2
Central administration	-16,2	-11,8	-58,0	-46,5
Andel i intresseföretags resultat ¹	-	-3,8	-	-3,8
Finansiella poster	-170,4	-196,5	-703,4	-869,8
Förvaltningsresultat	206,3	171,8	834,3	690,7
Värdeförändringar fastigheter	-159,8	12,8	-351,0	135,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	46,5	184,6	483,3	825,7

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

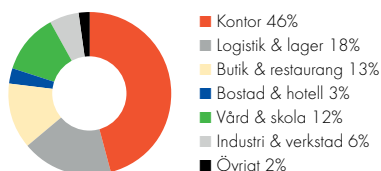
78%

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

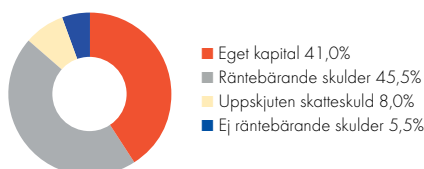
FASTPARTNER MÅL 2028

FINANSIELLA	OPERATIONELLA	HÅLLBARHET	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 200 MSEK	Minst 30% av låneportföljen skall vara räntesäkrad med löptider > 3 år	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75%	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	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75	
Avkastning på eget kapital skall uppgå till >12% per år	Net Debt / EBITDA skall vara <10x	Energianvändningen skall minska med >2% per år i befintligt bestånd	
Nettobelåningsgrad skall vara <48%	Uppnå ratingnivå Baa1	GPTW medarbetarundersökning (GPTW Trust Index) skall överstiga 75	
Räntetäckningsgrad skall vara >3x		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	

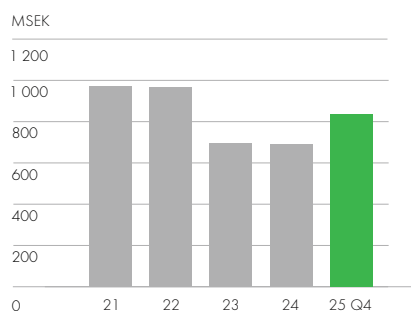
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



KAPITALSTRUKTUR



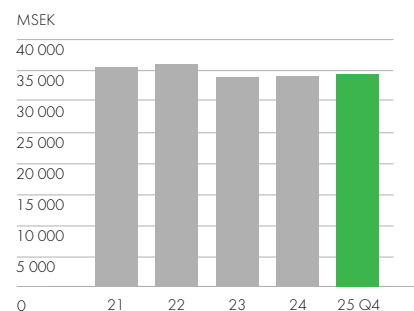
FÖRVALTNINGSRESULTAT



834 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 834,3 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



34 143 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 142,7 MSEK per 2025-12-31.

VD:S KOMMENTAR

Fokus på effektivitet i förvaltningen

Marknad, verksamheten och AI

Det fjärde kvartalet har fortsatt präglats av en viss försiktig konjunkturell förbättring. Marknaden är dock väldigt känslig för diverse geopolitiska utspel, vilket snabbt skapar osäkerhet inför framtiden med ett uppskjutet beslutsfattande som följd. Ett tecken på detta är att företagen är mycket restriktiva med att anställa personal, framför allt vad gäller storföretagen.

Vid en genomgång av våra marknadsområden kan man generellt säga att Stockholm är mer konjunkturkänsligt än resten av Sverige, och i och med att vi har en stor Stockholmsexponeringen påverkar det vår affär. Stockholm är också en marknad där det har byggts mycket under hela 2010-talet, vilket har gjort att det finns ett överutbud på lokaler. Det samma kan faktiskt sägas om alla Sveriges fyra största städer, dvs även Göteborg, Malmö och Uppsala. Kommer vi däremot till Norrköping och Gävle så är utbudet på lokaler mer begränsat och därmed finns det en bättre balans mellan utbud och efterfrågan. Balansen mellan utbud och efterfrågan är viktig för prissättningen av alla varor och tjänster, men i synnerhet för fastigheter där durationsmatchningen är väldigt dålig.

Vi har en stark efterfrågan på mindre kontorslokaler både i och utanför tull. De efterfrågas många gånger av mindre ägarledda bolag som har ett högt engagemang bland anställda, vilket gör kontoret väldigt viktigt för dem. Inne i city har vi snabbt lyckats hyra ut de vakanser vi hade på Luntmakargatan till befintliga hyresgäster samt följande fyra bolag; Metrea Simulations AB, Mäklarsamfundet Service i Sverige AB, Currentum AB samt Apsis International AB. I Liljeholmen hyrde vi ut den sista tomma lokalen till företaget Clinton Mätkonsult. Även i Solna har vi varit framgångsrika med uthyrningar till både befintliga hyresgäster, som utökat sin yta, samt till ett flertal nya mindre bolag; Tyche Consulting, TSG, Sensor Control Nordic AB, Merz Therapeutics Nordics AB, Sebia Sweden AB och Grifols Nordic AB. Dock har vi fortfarande vakanser kvar i Solna, även om Frösundaport-fastigheten blev fullt uthyrd under fjolåret.

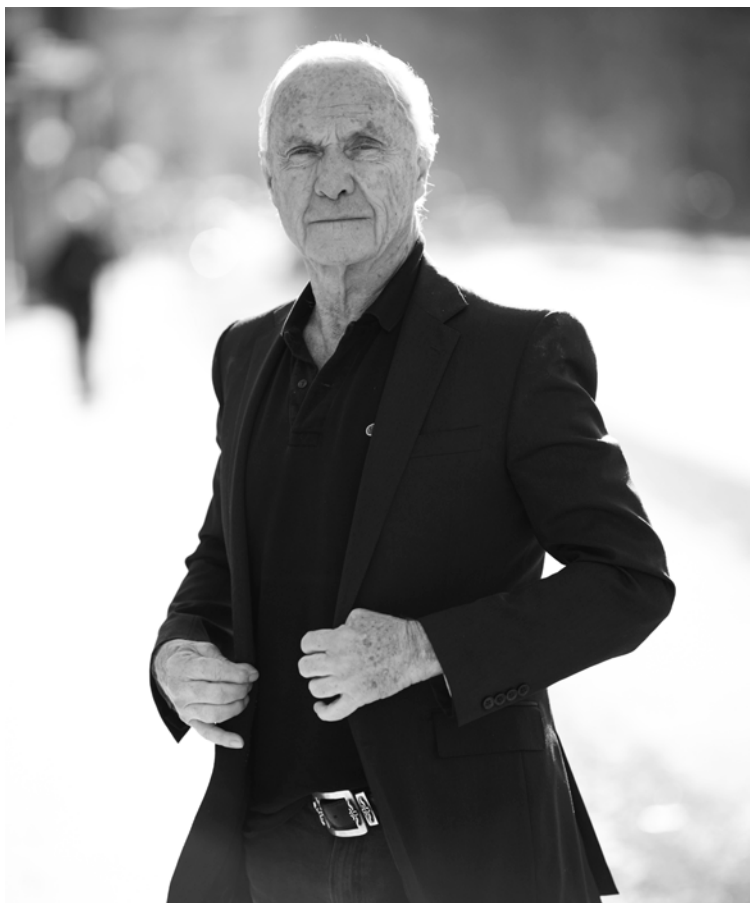
Både i Gävle och Norrköping har affärerna rullat på bra under året. Extra kul är det att en av våra största fastigheter, Amerika 3 på 50 000 kvm, i princip är fullt uthyrd i och med ett antal nya och utökade

förhyrningar under 2025. Bland dessa kan vi nämna att Kriminalvården nu hyr närmare 4 000 kvm samt att Region Östergötland kommer in som en ny hyresgäst på cirka 2 000 kvm i fastigheten. Sedan tidigare återfinns flera nya hyresgäster, samt befintliga hyresgäster som valt att utöka och förlänga sina förhyrningar, såsom Packoplock Scandinavia, NCC, Tupac, Johnson Controls System och Promotion-huset i denna fastighet.

AI har under det senaste året varit i allas blickfång, inte minst hos oss. Vi ser att AI kommer att påverka många av våra hyresgästers branscher på ett genomgripande sätt, och här kommer det att både finnas vinnare och förlorare. Likt många andra bolag har vi börjat använda AI för att generera både texter och bilder samt även som ett beslutsstödsverktyg. En förhoppning är att AI kan få ekonomin att växa snabbare, vilket historiskt har inneburit nya och fler jobb, men i detta fall behöver inte historiska samband hållas. Utöver det direkta

användandet av AI-verktyg, är vi indirekt exponerade mot de stora investeringarna som nu görs i serverhallar i och med bygget av en stor co-location serverhall på totalt 32 MW i vår fastighet Stensättra 19 i Sättra i Stockholm. Denna fastighet är ett spännande tillskott av långa och stabila hyresintäkter i vår fastighetsportfölj. Ytterligare en spännande beröringspunkt med AI har vi i Frihamnen, på Tullvaktsvägen, där vi förhandlar med en hyresgäst som arbetar i gränslandet mellan AI och fysiska- och mekaniska tillämpningar. Om 80- och 90-talet var elektronik i Kista, 2000–2020-talet var mjukvara i city, så är nu tiden kommen för att på nytt förena mjukvaran i fysiska apparater. Just detta har varit Elon Musk framgångsrecept i både SpaceX och Tesla, och en unikt väl lämpad plats för detta i Stockholm är hos oss på Tullvaktsvägen i Frihamnen.

I detta utmanande marknadsläge som vi befinner oss i är det viktigare än någonsin att fullt ut fokusera på nettokassaflödet.



Vi har lyckats sänka våra totala driftkostnader samtidigt som uthyrningsarbetet lyckats väl, vilket resulterat i en ekonomisk uthyrningsgrad om 91,3%. Vi förväntar oss ytterligare produktivitetsförbättringar genom en ökad användning av AI-verktyg.

Finansiering

Den korta räntan har utvecklats i enlighet med våra prognoser, och med den inflation vi kan förvänta oss under andra kvartalet är vår bedömning att styrräntan kan sänkas ytterligare 25 punkter. Vid rätt tidpunkt kan vi då tänka oss att utöka våra ränteswapar utöver vad som stipuleras av vår finanspolicy.

Vi har ett relativt stort obligationsförfall i juni 2026 om 1 266 MSEK. Då likviditeten på obligationsmarknaden har varit gynnsam under inledningen av 2026, har vi valt att emittera nya obligationslån om 750 MSEK på löptid mellan 3,5–5 år, vilket innebär att endast 516 MSEK återstår att finansiera i juni.

Genom vår strategi att arbeta med relativt kort räntebindning, har vårt finansnetto snabbt förbättrats vilket medfört att räntetäckningsgraden har stigit till 2,3×. Nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA uppgick till 10,2× vilket är nära vårt mål om <10×.

Utsikter 2026

Vår huvuduppgift under 2026 är att fylla upp vakansen efter Nasdaq i vår fastighet i Frihamnen. Detta kommer att ske i samband med en uppgradering av fastigheten. Vi ser med tillförsikt fram emot att få genomföra detta spännande projekt.

Av allt att döma kommer konjunkturen och efterfrågan att förbättras under det kommande året som en direkt följd av stora finanspolitiska stimulanser samt lägre räntekostnader för hushållen, vilket slår igenom fullt ut med ökad konsumtion som följd. I kombination med den kunskap och det engagemang som finns hos våra duktiga medarbetare gör att jag trots allt är optimistisk inför 2026.

Fjärde kvartalet 2025

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 0,8 procent till 570,5 (566,2) MSEK, driftnettot ökade med 2,3 procent till 392,9 (383,9) MSEK och överskottsgraden steg till 68,9 (67,8) procent.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 20,1 procent och uppgick till 206,3 (171,8) MSEK eller 1,14 (0,94) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst pga minskade räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till –160,1 (9,4) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –141,3 (–161,1) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 75,6 (220,0) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – december 2025

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 2 271,3 (2 293,4) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med föregående år om 22,1 MSEK, eller 1,0%. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024, lägre intäkter om 11,2 MSEK i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt högre vakanser i framför allt Vallentuna där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 13,9 MSEK för året.

I jämförbart bestånd har intäkterna minskat med 5,0 MSEK eller 0,2%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2025 till 91,3 (92,4)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,6 (92,4)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 675,6 (682,6) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med föregående år om 7,0 MSEK eller 1,0%. Minskningen förklaras främst av något lägre driftskostnader samt 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 minskat med 1,0 MSEK, eller 0,2%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 58,0 (46,5) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 11,5 MSEK eller 24,7%. Ökningen förklaras av ändrad klassificering av administrativa kostnader mellan fastighetsadministration och central administration

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till –351,3 (128,2) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,1 (5,2)%.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –705,6 (–850,8) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 20,5 (25,6) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 688,1 (860,0) 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 –21,5 (19,0) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till –162,9 (–196,7) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –110,1 (–112,1) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om –52,8 (–84,6) MSEK. Bolags-skattesatsen för beskattningsår 2025 uppgår till 20,6 (20,6)%.

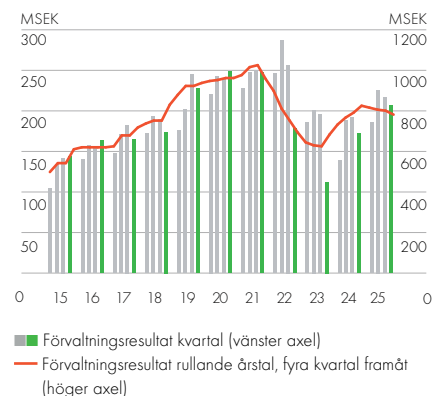
Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 708,0 (612,3) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 789,1 (611,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 127,6 (–62,6) 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 4 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 570,5 (566,2) MSEK.
- Driftnetto ökade till 392,9 (383,9) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 68,9 (67,8)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 206,3 (171,8) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till –160,1 (9,4) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –141,3 (–161,1) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 75,6 (220,0) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 29,5 (159,2) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, uppgick till 0,06 (0,77) kr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



2271 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 2 271,3 MSEK för året.

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 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, 18% av logistik/lager, 13% av handel/restaurang, 12% 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 1 567 619 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 489 874 kvadratmeter, Region 2 med 490 392 kvadratmeter och Region 3 med 587 353 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under året.

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 året.

1 567 619 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2025-12-31

	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	873 186	392 227	179 696	103 325	67 356	38 788	86 042	5 752	1 796,5	25 795,8
Gävle	495 588	235 369	49 037	60 962	16 229	58 092	208	47 528	3 313	240,9	2 705,3
Uppsala & Mälardalen	193 135	108 023	30 972	42 150	16 181	7 813	3 449	7 447	11	161,5	2 197,6
Göteborg	231 146	110 654	16 591	79 300	11 436	1 848		1 479		91,9	1 082,8
Norrköping	370 214	144 547	21 341	89 222	9 814	12 649	210	11 249	62	122,6	1 348,6
Malmö	89 931	51 860	16 564	25 860	3 174	2 250		3 202	810	54,5	589,5
Övrigt	138 096	43 981	6 267	21 872	10 589	2 561	2 339	339	14	40,2	423,1
Summa	2 502 822	1 567 619	532 999	499 062	170 747	152 569	44 994	157 286	9 962	2 508,1	34 142,7

¹ Hyresvärde per 2026-01-01 12 månader framåt.

KONTRAKTSPORTFÖLJ,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Kontraktsvärde, MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, kvm
Region 1	3 898,4	4,1	489,6
Region 2	2 476,6	4,3	469,4
Region 3	2 187,7	4,3	585,0
Total	8 562,7	4,2	1 544,0

Kontraktsportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 86,4 (92,4) MSEK.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2026	288,4	783	14,2
2027	332,2	432	16,4
2028	317,6	364	15,7
2029	420,3	281	20,7
2030	247,9	70	12,3
2031>	419,8	109	20,7
Totalt	2 026,2	2 039	100,0

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2025-12-31	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyresvärde/kvm
Kontor	532 999	1 168,0	2 191
Logistik & lager	499 062	444,3	890
Industri & verkstad	152 569	157,4	1 032
Handel & restaurang	170 747	318,9	1 868
Vård & skola	157 286	307,7	1 956
Bostad & hotell	44 994	72,9	1 620
Övrigt	9 962	38,9	3 905
Total	1 567 619	2 508,1	1 600

¹ Hyresvärde per 2026-01-01 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 2025-12-31 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Per 2025-12-31 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 tjugotre fastigheter per 2025-12-31 jämfört med de externa värderingarna som bolaget erhållit per 2025-12-31. Dessa värdejusteringar avviker med 1,8% av koncernens redovisade fastighetsvärde per 2025-12-31. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter, justering av avkastningskrav på sju fastigheter samt nedlagda projektkostnader på ett antal projektfastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2025 till 34 142,7 (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 5,1 (5,2)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,5 (4,6)%, för Region 2 är det cirka 5,4 (5,5)% och för Region 3 är det cirka 6,1 (6,1)%.

I värdet för koncernens fastigheter ingår 736 (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.

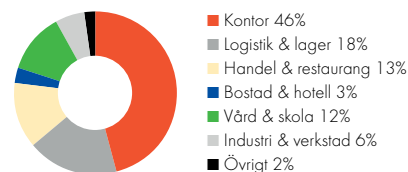
Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -351,3 (128,2) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

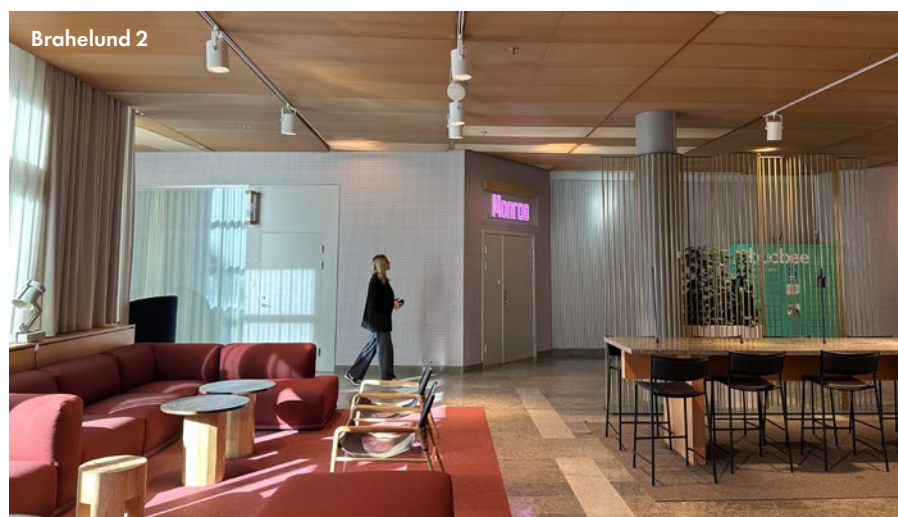
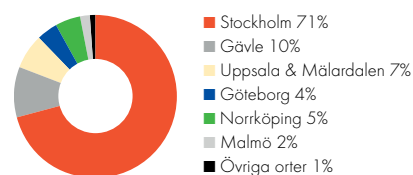
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	33 923,1
+ Förvärv av nya fastigheter	72,4
+ Investeringar	498,5
- Försäljningar	-
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	-351,3
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	34 142,7

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



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 och hyresgäst Anpassningar åt flera hyresgäster i Hilton 5. Båda dessa projekt miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad respektive Breeam. 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 samt Västerbotten 19 samt ombyggnad åt TCM Cykel i Björnänge 5:1.

Fastpartner har under 2025 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under året har Fastpartner investerat 498,5 (335,3) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2025-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 783,2 (586,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 425 (310) 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 31 december 2025 har Fastpartner bedömda byggrätter om cirka 417 (433) tkvm som fördelas på cirka 127 (122) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 290 (311) tkvm kommersiella byggrätter. Byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 31 december 2025 var byggrätterna värderade till 736 (725) MSEK, varav 280 (240) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 2 205 (1 967) kr/kvm, och 456 (485) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 572 (1 559) kr/kvm. Byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	84,3
Hyresgäst Anpassningar	314,1
Miljö- och planprojekt	100,1
Total	498,5

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



Hilton 5

FASTPARTNERS STORA PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2025

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Oxen Mindre 30, 34, 35*	Ombyggnad flera hyresgäster	1 400	11	4	Q1 26
Bomullsspinneriet 3	Ombyggnad BDAB	500	6	2	Q1 26
Amerika 3	Ombyggnad flera hyresgäster	13 900	26	3	Q1 26
Syllen 4	Ombyggnad hyresgäst	600	7	4	Q1 26
Oxen Mindre 30	Ombyggnad Metrea, Membrain	1 000	13	5	Q1 26
Björnänge 5:1	Ombyggnad TCM Cykel	3 100	9	3	Q2 26
Västerbotten 19	Ombyggnad Rusta	3 100	8	7	Q3 26
Hilton 5	Ombyggnad flera hyresgäster	1 600	16	12	Q3 26
Kärre 90:1*	Ombyggnad flera hyresgäster	10 300	12	5	Q4 26
Vallentuna-Rickeby 1:58	Ombyggnad Willys	2 800	45	23	Q4 26
Norr 22:2	Ombyggnad Handelsbanken, energi	2 600	62	50	Q2 27

* Hyresgäst inflyttad, återstår kompletteringar och hållbarhetsarbeten.

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, 2029	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	Timpenningen 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	2027	-	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	2027	2 800	600	3 400	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför byggstart	2027	-	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	2027	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför byggstart	2027	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder, kommersiellt	Inför byggstart	2027	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppl Väsbys	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor, tillverkning	Inför byggstart	2027	-	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.



Brahelund 2

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 14 968,0 (15 009,8) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 318,2 MSEK till följd av årets resultat samt minskat med –360,0 MSEK varav –86,9 MSEK till följd av att Fastpartner återköpt 1 600 000 stamaktier av serie A och –273,1 MSEK till följd av beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 16 588,8 (16 293,6) MSEK av vilket 8 681,4 (8 563,3) MSEK eller 52,3 (52,6)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 665,9 (15 498,1) MSEK, motsvarande 45,9 (45,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 december 2025. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 10 681,8 (10 533,9) MSEK motsvarande 31,3 (31,1)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2025. Återstående bruttoskuld motsvarande 17,3 (17,0)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 5 206,0 (5 150,0) MSEK samt företagscertifikat om 701,0 (610,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 december 2025 3,6 (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
390,0	Stibor 3M + 2,0 ¹	sep-28
5 206,0		

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 16 588,8 (16 293,9) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 847,1 (3 588,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 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 31 december 2025.

LÅNESTRUKTUR PER 2025-12-31 (MSEK)

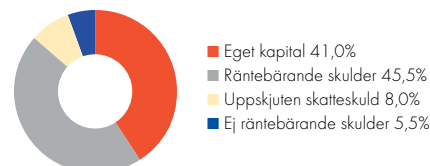
Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
2 736,9	2 736,9 ¹	2026
8 138,2	6 223,2 ²	2027
4 880,6	3 865,6 ³	2028
1 683,3	1 683,3	2029
1 038,5	1 038,5	2032
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	19 518,8	16 588,8

¹ Varav 1 266,0 avser grönt obligationslån och 701,0 avser företagscertifikat.

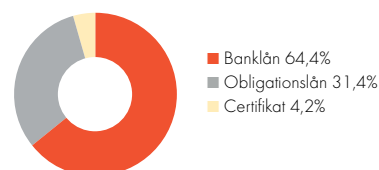
² Varav 2 300,0 avser grönt obligationslån.

³ Varav 1 640,0 avser grönt obligationslån.

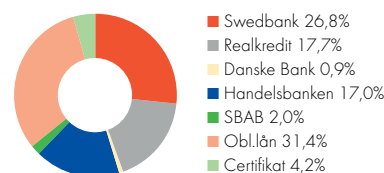
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2025

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swaps löptid
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,30	dec-26
500	2,20	apr-27
200	2,19	dec-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
4 100		

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. Per den 31 oktober 2025 höjde Moody's kreditbetyget till Ba2 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. 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. Kreditbetyget BB med positiva utsikter bekräftades av Scope Ratings den 1 september 2025.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 41,0 (41,5)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid årets slut till 49,0 (49,4)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 556,8 (428,4) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 2 930 (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 även om marknaden är fortsatt utmanande.

Transaktioner med närstående

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

Medarbetare

Koncernen hade per den 31 december 2025 80 (84) anställda, varav 51 (56) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

41,0%

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 41,0%.

49,0%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid årets slut till 49,0%.



Ladugårdsgården 1:48

Händelser efter årets slut

Fastpartner har under januari månad emitterat icke säkerställda gröna obligationer om 750 MSEK med slutligt förfall i september 2029 och februari 2031. Lånen kommer användas till att lösa ett befintligt obligationslån om 1 266 MSEK med slutlig förfall i juni 2026.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 639,4 (630,6) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 721,0 (663,1) MSEK. Per den 31 december 2025 uppgick likvida medel till 147,1 (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 31 december 2025 äger 75,7%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 DECEMBER 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 året 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 årets 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.

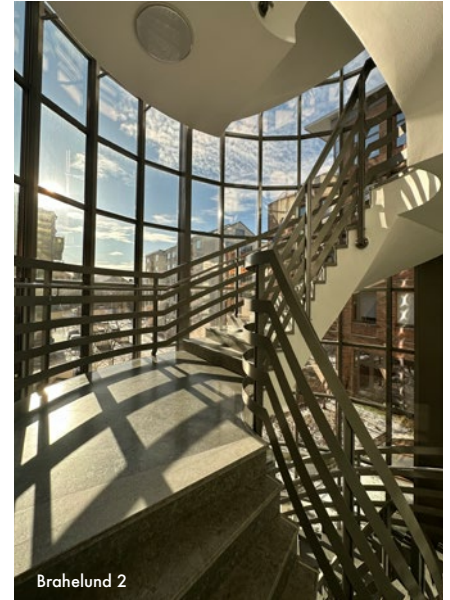
Antal utestående aktier

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

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2025-12-31

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	137 244 424	75,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	4 500 000	2,5
Familjen Kamprads Stiftelse	3 687 500	2,0
Alcur Fonder AB	2 877 050	1,6
Carnegie Fonder AB	2 612 260	1,4
Övriga	30 378 766	16,8
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 3,9 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 835 MSEK för år 2025, vilket innebär en ökning med cirka 320 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har ofta uppfyllts. Per Q4 2025 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 790 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 12 februari 2026

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 12 februari 2026 kl 13:30.

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

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	570,5	566,2	2 271,3	2 293,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-99,7	-106,1	-390,9	-394,9
Reparation och underhåll	-24,5	-19,4	-71,5	-73,4
Fastighetsskatt	-31,1	-30,0	-129,5	-119,1
Arrenden	-2,4	-2,0	-9,2	-9,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-19,9	-24,8	-74,5	-86,1
Driftnetto	392,9	383,9	1 595,7	1 610,8
Central administration	-16,2	-11,8	-58,0	-46,5
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-160,1	9,4	-351,3	128,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,3	3,4	0,3	6,8
Andel i intresseföretags resultat	0,0	-3,8	0,0	-3,8
Resultat före finansiella poster	216,9	381,1	1 186,7	1 695,5
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	3,4	6,2	20,5	25,6
Finansiella kostnader	-164,9	-193,9	-688,1	-860,0
Räntekostnad leasingskuld, tomträtt	-8,9	-8,8	-35,8	-35,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	29,1	35,4	-2,2	19,0
Resultat före skatt	75,6	220,0	481,1	844,7
Skatt	-46,1	-60,8	-162,9	-196,7
Periodens resultat	29,5	159,2	318,2	648,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Periodens totalresultat	29,5	159,2	318,2	648,0
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	29,5	159,2	318,2	648,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
	29,5	159,2	318,2	648,0
Resultat/stamaktie, serie A, kr	0,06	0,77	1,35	3,14
Antal utgivna stamaktier, serie A	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
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	181 300 000	182 900 000	181 891 667	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	5,0	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	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
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	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	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	33 947,0	33 727,5
Förvaltningsfastigheter under uppförande	195,7	195,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	2,5	3,4
Summa materiella anläggningstillgångar	35 335,2	35 116,5
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	136,9	138,4
Andelar i intresseföretag	617,8	590,3
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,2
Derivatinstrument	15,0	28,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	769,8	757,7
Summa anläggningstillgångar	36 105,0	35 874,2
Kortfristiga fordringar	215,5	232,5
Kortfristiga placeringar	-	43,7
Likvida medel	161,8	33,4
Summa omsättningstillgångar	377,3	309,6
SUMMA TILLGÅNGAR	36 482,3	36 183,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	12 257,0	12 298,8
Summa eget kapital	14 968,0	15 009,8
Uppskjuten skatteskuld	2 931,1	2 878,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	13 741,7	12 705,3
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	44,5	43,1
Derivatinstrument	7,5	14,0
Summa långfristiga skulder	17 914,8	16 830,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 847,1	3 588,6
Övriga kortfristiga skulder	348,8	448,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	403,6	306,6
Summa kortfristiga skulder	3 599,5	4 343,4
Summa skulder	21 514,3	21 174,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 482,3	36 183,8

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	75,6	220,0	481,1	844,7
Justeringsposter	131,1	-32,5	354,1	-137,6
Betald/erhållen skatt	-13,9	-21,9	-127,2	-94,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	192,8	165,6	708,0	612,3
Förändringar i rörelsekapital	-23,8	-120,9	81,1	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	169,0	44,7	789,1	611,7
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-185,5	-105,5	-570,0	-343,7
Försäljning av fastigheter	-	43,1	-	282,8
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,3	0,7	1,1	3,7
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-8,9	-	-27,5	-4,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-194,1	-61,7	-596,4	-61,7
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	783,0	530,0	4 448,8	1 415,0
Lösen och amortering av lån	-681,4	-552,0	-4 153,9	-1 771,4
Återköp egna aktier	-	-	-86,9	-
Utdelning	-118,1	-109,8	-273,1	-256,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16,5	-131,8	-65,1	-612,6
Periodens kassaflöde	-41,6	-148,8	127,6	-62,6
Likvida medel vid periodens ingång	203,3	182,2	33,4	96,0
Förvärvade likvida medel	0,1	-	0,8	-
Likvida medel vid periodens slut	161,8	33,4	161,8	33,4

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Vid periodens början	14 938,2	14 850,6	15 009,8	14 618,0
Återköp egna aktier	-	-	-86,9	-
Utdelning ¹	0,3	-	-273,1	-256,2
Transaktioner med ägare	-	-	-	-
Periodens resultat/totalresultat	29,5	159,2	318,2	648,0
Vid periodens slut	14 968,0	15 009,8	14 968,0	15 009,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 968,0	15 009,8	14 968,0	15 009,8

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 254,8 MSEK av utdelningsbeloppet om 273,1 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2025-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2025 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	790,0	835,0	790,0	835,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	82,6	82,1	82,6	82,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	98,7	97,7	98,7	97,7
Avkastning på eget kapital, % ^{1, 2}	0,8	4,3	2,1	4,4
Avkastning på totalt kapital, % ^{1, 2}	2,6	4,6	3,2	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,3	1,9	2,2	1,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr ²	10,4	10,5	10,2	9,9
Soliditet, % ²	41,0	41,5	41,0	41,5
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	49,0	49,4	49,0	49,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1, 2}	5,0	4,9	5,1	5,1
Överskottsgrad, % ²	68,9	67,8	70,3	70,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,3	91,9	91,3	92,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,5	91,9	91,6	92,4
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 622,4	1 614,9	1 626,7	1 622,7
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	453,2	464,1	431,0	434,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 028,1	1 020,0	1 054,2	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 2025-12-31

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	489,9	1 092,8	2 230,6	282,6	576,8	810,2	18 390,7	4,7	1 204,8
Region 2	85	490,4	676,8	1 380,0	235,5	480,1	441,3	9 596,4	5,0	788,2
Region 3	75	587,3	501,7	854,2	157,5	268,2	344,2	6 155,6	6,2	557,0
Summa	219	1 567,6	2 271,3	1 448,9	675,6	431,0	1 595,7	34 142,7	5,1	2 550,0

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 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	162,1	155,2	639,4	630,6
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-23,7	-22,2	-90,9	-89,1
Reparation och underhåll	-9,0	-6,5	-32,0	-30,6
Fastighetsskatt	-9,2	-8,4	-37,1	-33,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,1	-4,0	-16,2	-16,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-16,5	-15,7	-58,1	-52,2
Driftnetto	99,6	98,4	405,1	409,1
Central administration	-9,4	-9,2	-32,8	-30,7
Andel i intresseföretags resultat	-	-3,8	-	-3,8
Resultat före finansiella poster	90,2	85,4	372,3	374,6
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	0,3	16,0	241,9	236,3
Resultat från andelar i dotterbolag	424,8	470,6	424,8	470,6
Övriga finansiella poster	-47,9	-79,4	-318,0	-418,4
Resultat efter finansiella poster	467,4	492,6	721,0	663,1
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	8,2	11,4	8,2	11,4
Resultat före skatt	475,6	504,0	729,2	674,5
Skatt	-36,7	-39,9	-41,8	-48,4
Periodens resultat	438,9	464,1	687,4	626,1

Moderbolagets rapport över totalresultatet

Belopp i MSEK	2025 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Periodens resultat enligt resultaträkningen	438,9	464,1	687,4	626,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	438,9	464,1	687,4	626,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,7	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,7	0,8
Andelar i koncernföretag	9 041,3	8 996,4
Fordringar hos koncernföretag	12 276,2	11 682,6
Långfristiga värdepappersinnehav	136,9	138,4
Andelar i intresseföretag	580,6	553,1
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,1
Derivatinstrument	15,0	28,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	22 050,1	21 399,4
Summa anläggningstillgångar	22 050,8	21 400,2
Kortfristiga fordringar	15,8	27,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173,2	163,0
Kortfristiga placeringar	-	43,7
Likvida medel	147,1	23,9
Summa omsättningstillgångar	336,1	257,6
SUMMA TILLGÅNGAR	22 386,9	21 657,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	659,6	659,6
Övriga reserver	110,6	110,6
Överkursfond	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inkl periodens resultat	4 979,1	4 651,7
Summa eget kapital	7 800,7	7 473,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	10 739,5	9 286,8
Skulder till koncernföretag	1 019,4	953,1
Övriga långfristiga skulder	19,4	23,5
Derivatinstrument	7,5	14,0
Summa långfristiga skulder	11 785,8	10 277,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 444,6	3 497,3
Övriga kortfristiga skulder	179,3	278,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176,5	131,1
Summa kortfristiga skulder	2 800,4	3 907,1
Summa skulder	14 586,2	14 184,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 386,9	21 657,8

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2025 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Vid periodens början	7 361,5	7 009,2	7 473,3	7 103,4
Återköp egna aktier	-	-	-86,9	-
Utdelning ¹	0,3	-	-273,1	-256,2
Transaktioner med ägare	-	-	-	-
Periodens resultat/totalresultat	438,9	464,1	687,4	626,1
Vid periodens slut	7 800,7	7 473,3	7 800,7	7 473,3

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 254,8 MSEK av utdelningsbeloppet om 273,1 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2025-12-31.

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	1 092,8	1 095,0	676,8	706,2	501,7	492,2	2 271,3	2 293,4			2 271,3	2 293,4
Fastighetskostnader	-282,6	-282,6	-235,5	-245,2	-157,5	-154,8	-675,6	-682,6			-675,6	-682,6
Driftnetto	810,2	812,4	441,3	461,0	344,2	337,4	1 595,7	1 610,8			1 595,7	1 610,8
Tomträttsavgälder	-30,0	-29,6	-5,0	-5,0	-0,8	-0,8	-35,8	-35,4			-35,8	-35,4
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-210,5	94,1	-216,7	9,7	75,9	24,4	-351,3	128,2			-351,3	128,2
Realiserade värdeförändringar fastigheter		6,4	0,3	0,1		0,3	0,3	6,8			0,3	6,8
Värdeförändringar finansiella instrument							-2,2	19,0			-2,2	19,0
Bruttoresultat	569,7	883,3	219,9	465,8	419,3	361,3	1 206,7	1 729,4			1 206,7	1 729,4
Ofördelade poster												
Central administration									-58,0	-46,5	-58,0	-46,5
Andel i intresseföretags resultat							-	-3,8			-	-3,8
Finansiella intäkter							20,5	25,6			20,5	25,6
Finansiella kostnader							-688,1	-860,0			-688,1	-860,0
Resultat före skatt											481,1	844,7
Skatt									-162,9	-196,7	-162,9	-196,7
Årets totalresultat							539,1	891,2	220,9	-243,2	318,2	648,0
Förvaltningsfastigheter	18 390,7	18 401,7	9 596,4	9 635,2	6 155,6	5 886,2	34 142,7	33 923,1			34 142,7	33 923,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	994,7	994,7	166,9	166,9	28,4	28,4	1 190,0	1 190,0			1 190,0	1 190,0
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											769,8	757,7
Maskiner och inventarier											2,5	3,4
Omsättningstillgångar											215,5	276,2
Likvida medel											161,8	33,4
Summa tillgångar	19 385,4	19 396,4	9 763,3	9 802,1	6 184,0	5 914,6	35 332,7	35 113,1			36 482,3	36 183,8
Ofördelade poster												
Eget kapital											14 968,0	15 009,8
Långfristiga skulder											14 983,7	13 952,4
Uppskjuten skatteskuld											2 931,1	2 878,2
Kortfristiga skulder											3 599,5	4 343,4
Summa eget kapital och skulder											36 482,3	36 183,8
Periodens förvärv och investeringar	199,6	108,8	178,0	158,0	193,3	77,0	570,9	343,8			570,9	343,8
Periodens försäljningar		-243,3		-55,7				-299,0			-	-299,0

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/Årvidaberg/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 2025-12-31.

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 2025-12-31 (2024-12-31)

	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 året	-44,8	(-3,5)	-43,7				-1,1	(-3,5)
Orealiserad värdeförändring	-0,4	(13,0)	-0,4	(13,0)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	136,9	(182,1)	118,3	(162,4)	-	(-)	18,6	(19,7)

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2025-12-31 (2024-12-31)

	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	-7,3	(6,1)			-7,3	(6,1)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	7,5	(14,8)	-	(-)	7,5	(14,8)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2025-12-31 (2024-12-31)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			136,9	(138,4)			136,9	(138,4)	136,9	(138,4)
Andra långfristiga fordringar					0,1	(0,2)	0,1	(0,2)	0,1	(0,2)
Kundfordringar					5,4	(34,0)	5,4	(34,0)	5,4	(34,0)
Övriga kortfristiga fordringar					15,6	(24,8)	15,6	(24,8)	15,6	(24,8)
Kortfristiga placeringar				(43,7)				(43,7)		(43,7)
Derivatinstrument			15,0 ¹⁾	(28,8 ¹⁾)			15,0	(28,8)	15,0	(28,8)
Likvida medel					161,8	(33,4)	161,8	(33,4)	161,8	(33,4)
Upplupna intäkter					114,5	(105,5)	114,5	(105,5)	114,5	(105,5)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	151,9	(210,9)	297,4	(197,9)	449,3	(408,8)	449,3	(408,8)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 588,8	(16 293,9)	16 588,8	(16 293,9)	16 588,8	(16 293,9)
Leasingskulld tomträtt					1 190,0	(1 190,0)	1 190,0	(1 190,0)	1 190,0	(1 190,0)
Övriga långfristiga skulder					44,5	(43,1)	44,5	(43,1)	44,5	(43,1)
Derivatinstrument			7,5 ¹⁾	(14,0 ¹⁾)			7,5	(14,0)	7,5	(14,0)
Leverantörsskulder					94,5	(104,2)	94,5	(104,2)	94,5	(104,2)
Övriga kortfristiga skulder					251,3	(341,0)	251,3	(341,0)	251,3	(341,0)
Upplupna kostnader					90,3	(86,9)	90,3	(86,9)	90,3	(86,9)
Summa finansiella skulder	-	(-)	7,5	(14,0)	18 259,4	(18 059,1)	18 266,9	(18 073,1)	18 266,9	(18 073,1)

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2025 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	538,9	533,7	2 139,5	2 152,2
Serviceintäkter	31,6	32,5	131,8	141,2
Summa intäkter	570,5	566,2	2 271,3	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.

Belåningsgrad, %

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 1/10 – 31/12	2024 1/10 – 31/12	2025 1/1 – 31/12	2024 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	206,3	171,8	834,3	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.	Justerings för resultatandelar från intressebolag, MSEK	0,0	3,8	0,0	3,8
	Justerings till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	10,0	12,5	1,2	2,0
	Justerings för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	-22,8	3,8	-75,5	15,0
	Justerings för stigande/sjunkande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	4,0	16,9	30,0	123,5
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	197,5	208,8	790,0	835,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	790,0	835,0	790,0	835,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	14 968,0	15 009,8	14 968,0	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
	Eget kapital/stamaktie, SEK	82,6	82,1	82,6	82,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	14 968,0	15 009,8	14 968,0	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	2 931,1	2 878,2	2 931,1	2 878,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	-7,5	-14,8	-7,5	-14,8
	Antal utestående stamaktier A, st	181 300 000	182 900 000	181 300 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	98,7	97,7	98,7	97,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	29,5	159,2	318,2	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	118,0	636,8	318,2	648,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 953,1	14 930,2	14 988,9	14 813,9
	Avkastning på eget kapital, %	0,8	4,3	2,1	4,4
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	75,6	220,0	481,1	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	164,9	193,9	688,1	860,0
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	962,0	1 655,6	1 169,2	1 704,7
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	36 498,7	36 222,4	36 333,1	36 105,6
	Avkastning på totalt kapital, %	2,6	4,6	3,2	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	75,6	220,0	481,1	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	130,7	-48,2	353,2	-154,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	164,9	193,9	688,1	860,0
	Justerat resultat före skatt, MSEK	371,2	365,7	1 522,4	1 550,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,3	1,9	2,2	1,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	14 968,0	15 009,8	14 968,0	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	36 482,3	36 183,8	36 482,3	36 183,8
	Soliditet, %	41,0	41,5	41,0	41,5
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	14 968,0	15 009,8	14 968,0	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	2 931,1	2 878,2	2 931,1	2 878,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	-7,5	-14,8	-7,5	-14,8
	Justerat eget kapital, MSEK	17 891,6	17 873,2	17 891,6	17 873,2
	Balansomslutning, MSEK	36 482,3	36 183,8	36 482,3	36 183,8
	Soliditet justerat enligt NRV, %	49,0	49,4	49,0	49,4
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 588,8	16 293,9	16 588,8	16 293,9
	Räntebärande tillgångar, MSEK	-586,3	-575,6	-586,3	-575,6
	Likvida medel, MSEK	-161,8	-33,4	-161,8	-33,4
	Börsnoterade aktier, MESK	-174,8	-186,8	-174,8	-186,8
	Nettoskulder, MSEK	15 665,9	15 498,1	15 665,9	15 498,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	Nettoskulder, MSEK	15 665,9	15 498,1	15 665,9	15 498,1
	EBITDA, beräknat till årstakt, MSEK	1 506,8	1 473,2	1 537,7	1 560,5
	Nettoskuld/EBITDA, ggr	10,4	10,5	10,2	9,9
EBITDA, MSEK	Driftnetto, MSEK	392,9	383,9	1 595,7	1 610,8
	Central administration, MSEK	-16,2	-11,8	-58,0	-46,5
	Andel i intressföretags resultat, MSEK	0,0	-3,8	0,0	-3,8
	EBITDA, MSEK	376,7	368,3	1 537,7	1 560,5
	Beräknat till årstakt, MSEK	1 506,8	1 473,2	1 537,7	1 560,5

		2025	2024	2025	2024
		1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	392,9	383,9	1 595,7	1 610,8
	Återläggning fastighetsadministration	19,9	24,8	74,5	86,1
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-7,9	-4,9	-27,6	-21,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	404,9	403,8	1 642,6	1 675,3
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	32 557,1	33 185,8	32 486,0	33 058,6
	Driftnetto, %	5,0	4,9	5,1	5,1
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	570,5	566,2	2 271,3	2 293,4
	Fastighetskostnader, MSEK	-177,6	-182,3	-675,6	-682,6
	Driftnetto, MSEK	392,9	383,9	1 595,7	1 610,8
	Överskottsgrad, %	68,9	67,8	70,3	70,2

KALENDARIMUM

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