



Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2013

PERIODEN I SAMMANDRAG

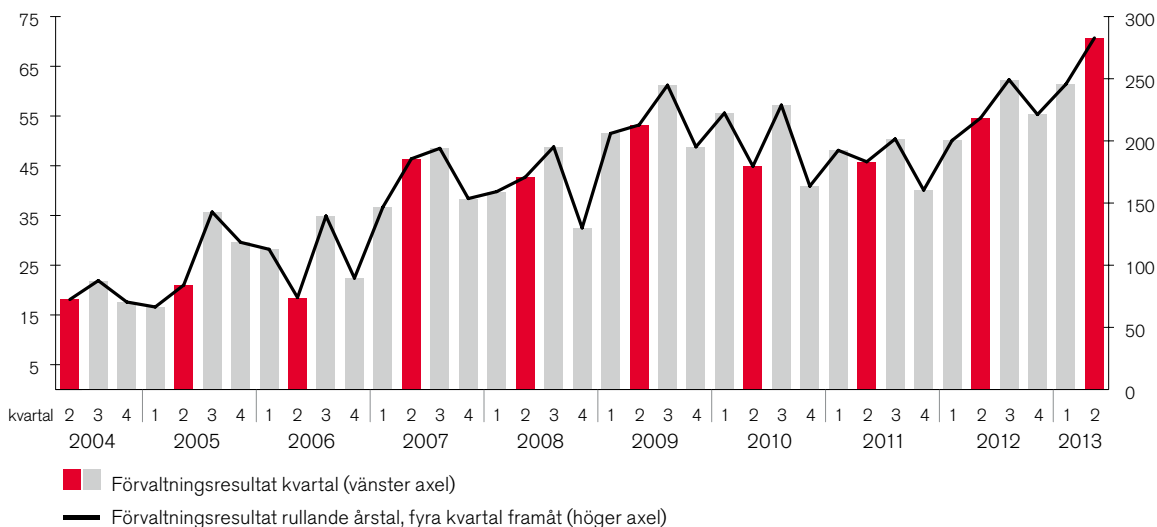
- Hyresintäkterna för perioden januari - juni ökade med 15,9% och uppgick till 358,4 (309,3) MSEK.
- Driftnetto ökade med 23,4% och uppgick till 228,0 (184,8) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 63,6 (59,7)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 132,1 (104,7) MSEK, per aktie 2,49 (2,00) kr.
Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår sammantaget till cirka 315 MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 8 361,8 (7 834,0) MSEK. Hela fastighetsbeståndet är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick till 148,1 (189,4) MSEK, per aktie 2,79 (3,62) kr.
- Med nuvarande förutsättningar på marknaden är det FastPartners mål att i slutet av 2014 uppnå nedan mål:
 - Ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr
 - Hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK
 - Ett driftnetto överstigande 650 MSEK
 - Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK

23,4%

FastPartner ökade driftnettot med 23,4 procent för perioden.

132 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 132,1 MSEK.



Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2008 är exklusive engångsersättning om 67,8 MSEK.

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 och Gävle. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi ska samtidigt visa stor lyhördhet för våra hyresgästers önskemål.

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Vårt mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK i slutet av år 2014.

STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 73 procent av hyresintäkterna i Stockholmsregionen och cirka 27 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGSSTRATEGI

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion, lager, logistik, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investeringstillfällen i de egna fastigheterna. Att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor kommer i framtiden bli en viktig del i FastPartners verksamhet.

FINANSIERINGSSTRATEGI

FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för 1 januari – 30 juni 2013.

Siffror inom parentes gällande resultaträkningen avser belopp för motsvarande period föregående år. Siffror inom parentes gällande balansräkningen avser belopp vid årets ingång.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR ANDRA KVARTALET 2013

Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 14,2% till 177,1 (155,1) MSEK. Ökningen är hänförlig till resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 118,2 (96,9) MSEK vilket är en ökning med 21,3 MSEK eller 22,0%. Ökningen är hänförlig till resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för kvartalet till 70,7 (54,6) MSEK eller 1,33 (1,03) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013 som motverkats negativt av högre finansiella kostnader till följd av upplåning i samband med förvärven.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -2,8 (120,9) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -96,2 (-33,5) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2012 och 2013 samt värdenedgångar i finansiella investeringar. Under kvartalet har FastPartner dessutom gjort en orealiserad valutakursförlust om -13,3 (2,5) MSEK på bolagets EUR-lån.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2,2 (126,0) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013 samt lägre värdeförändringar på fastigheter och högre finansiella poster.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR SEXMÅNADERSPERIODEN JANUARI – JUNI 2013

Resultat

Hysesintäkterna för perioden ökade med 15,9% till 358,4 (309,3) MSEK. Ökningen är hänförlig till resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Driftnettot för perioden uppgick till 228,0 (184,8) MSEK vilket är en ökning med 43,2 MSEK eller 23,4%. Ökningen är hänförlig till resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för perioden till 132,1 (104,7) MSEK eller 2,49 (2,00) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013 som motverkats negativt av högre finansiella kostnader till följd av upplåning i samband med förvärven.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -29,0 (135,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för perioden till -19,7 (-59,4) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2012 och 2013 samt värdeuppgångar i finansiella investeringar. Under perioden har FastPartner dessutom gjort en orealiserad valutakursförlust om -4,5 (5,7) MSEK på bolagets EUR-lån.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 148,1 (189,4) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013 samt lägre värdeförändringar på fastigheter och lägre finansiella poster.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2013 kvartal 2	2013 kvartal 1	2012 kvartal 4	2012 kvartal 3	2012 kvartal 2
Hysesintäkter mm	177,1	181,3	165,7	164,3	155,1
Fastighetskostnader	-58,9	-71,5	-63,3	-59,0	-58,2
Driftnetto	118,2	109,8	102,4	105,3	96,9
Överskottsgrad %	66,7	60,6	61,8	64,1	62,5
Central administration	-4,3	-5,8	-5,5	-3,5	-4,4
Andel i intresseföretags resultat ²	1,0	1,0	1,0	1,0	0,8
Finansiella poster ¹	-44,2	-43,6	-42,6	-40,5	-38,7
Förvaltningsresultat	70,7	61,4	55,3	62,3	54,6
Värdeförändringar fastigheter	-2,8	-26,2	10,9	-36,6	120,9
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar	67,9	35,2	66,2	25,7	175,5

¹ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

² Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB:s resultat.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 358,4 (309,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 49,1 MSEK, eller 15,9%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvävade fastigheter under 2012 och 2013. I jämförbart bestånd är hyresintäkterna oförändrade. Justerat för en stor konkurs i fastigheten Riksby 1:13 i slutet av september 2012, är ökningen 12,9 MSEK eller 3,6%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2013 till 87,7 (89,5)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 130,5 (124,5) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 5,9 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 194 000 kvm större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 2,6 MSEK, eller 2,3%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -29,0 (134,2) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 7,2 (7,1)%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -19,7 (-59,4) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, räntetäckningar från bland annat reversfordringar samt

värdeförändringar i finansiella investeringar och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 3,0 (6,1) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 1,0 (2,5) MSEK räntetäckningar avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 96,3 (82,7) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 13,6 MSEK mot föregående period förklaras främst av ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella tillgångar och instrument uppgick till 78,1 (11,5) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 26,9 (21,1) MSEK och orealiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om 51,2 (-9,2) MSEK. Det sistnämnda är till 61,8 (-7,4) MSEK hänförligt till innehavet i Allenex.

Per den 30 juni 2013 redovisas investeringen i Allenex till 94,9 (33,1) MSEK. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 116,1 (74,5) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -23,1 (-64,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -10,3 (-11,3) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -12,8 (-52,7) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på räntederivat.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 102,6 (62,1) MSEK. Kassaflödet efter föränd-

ringar i rörelsekapital uppgick till 92,4 (112,3). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 388,2 (-47,3) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt att FastPartner emitterat preferensaktier.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartner äger vid utgången av perioden 148 (143) fastigheter, varav 128 finns i region Stockholm och 20 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån tre förvaltningsområden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

FastPartner äger dessutom en fastighet till 50% i Eskilstuna tillsammans med Estea AB.

Den totala uthyrningsbara arean är 933 605 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 738 778 kvadratmeter och Gävleborg med 194 827 kvadratmeter. Till detta ska läggas den delägda fastigheten i Eskilstuna vilken har en uthyrningsbar yta om 29 716 kvadratmeter.

Stockholmsregionen är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 73% av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 27% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FastPartners planer för 2013 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen än mer.

Det totala fastighetsbeståndet består till 57% av produktion och logistik/lager, 24% av kontor, 9% av butiker, 3% av bostäder och hotell samt 7% övrigt.

Förvärv och avyttringar

FastPartner tillträdde under första kvartalet fastigheten Ringpärmen 5 vid Infra City i Stockholm.

FastPartner har under andra kvartalet förvärvat och tillträtt fyra fastigheter i Vallentuna.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter

Den 30 juni 2013 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 184,4 (193,3) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 75,9 (140,6) MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2013-06-30 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar

från de oberoende värderingsinstituterna DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2013 till 8 361,8 (7 834,0) MSEK.

Värderingsinstitutens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsinstituterna egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utförs 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. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 7,2 (7,1)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 7,0 (7,0)%, för region Gävleborg är det cirka 8,4 (8,5)%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till -29,0 (134,2) MSEK. Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	7 834,0
+ Förvärv av nya fastigheter	480,9
+ Investeringar	75,9
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-29,0
Bokfört värde per 130630 inkl fastigheter under uppförande	8 361,8

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 770,6 (2 307,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 462,9 MSEK, varav 148,1 MSEK avser periodens resultat och 495,3 MSEK avser emission av preferensaktier samt minskat med 180,5 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

För ytterligare information vad gäller de emitterade preferensaktierna, se prospektet på bolagets hemsida.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 juni 2013 till 4 756,0 (4 253,5) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 juni 2013 2,8 (3,0)%.

Utöver lånen hos kreditinstitut har FastPartner emitterat två icke säkerställda obligationslån. Ett om 300 MSEK i oktober 2010 med slutligt förfall oktober 2015 med möjlighet till förtidsinlösen för FastPartner från oktober 2012 och ett i september 2012 om 500 MSEK med förfall september 2016. Obligationslånet om 300 MSEK löper med fast ränta om 6,75% och obligationslånet om 500 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter. Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att under oktober månad 2012 räntesäkra 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fyra år. Räntesäkringsperioden sammanfaller med obligationslånet om 500 MSEK. Med ränteswapavtalet har FastPartner räntesäkrat detta obligationslån på räntenivån 5,42%.

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att under mars månad räntesäkra 300 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på två plus åtta år. FastPartner betalar 1,10% plus marginal de två första åren med en möjlig förlängning om 1,86% under resterande åtta år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 5 560,7 (5 058,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 872,9 (1 075,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2013. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på swapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 juni 2013.

LÅNESTRUKTUR PER 2013-06-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	713,4	713,4	0,0	2013
	1 593,2	1 593,2	0,0	2014
	754,1 ¹	754,1	0,0	2015
	2 500 ²	2 495,3	4,7	2016
Totalt	5 560,7	5 556,0	4,7	

¹ Varav 300,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

Riksbankens uteblivna sänkning i april och juli har inneburit en fortsatt relativt stark krona varför en sänkning under hösten 2013 inte kan uteslutas, detta för att bland annat underlätta förutsättningarna för svensk exportindustri.

De svenska bankerna uppvisade rekordvinster för 2012 med följd att kapitaltäckningskraven enligt Basel 3 har klarats av med bred marginal. Konsolideringen inom banksektorn har fortsatt under första halvåret 2013, vilket medfört en ökad konkurrens på utlåningsmarknaden. Detta har medfört nästintill halverade marginaler jämfört med tidigare toppnivåer, vilket kommer påverka FastPartners finansnetto positivt.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 30,5 (28,3)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 36,0 (34,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 528,2 (136,7) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2012.

Genom omfattande garantier och kraftfulla obligationsåterköp från ECB har situationen inom EMU-området gått in i ett lugnare skede. Ett sammanbrott för euron ses inte längre som en optionlitet.

Konsumtions- och investeringsefterfrågan är dock fortfarande svag vilket även påverkar svensk industris tillväxtpotentialer för en relativt lång period framåt. Den stora mängd likviditet som ECB och andra stora centralbanker har bidragit med har fått till följd att en enorm mängd kapital letar förräntning, vilket kommer att medföra överefterfrågan på finansiella tillgångar som obligationer

och i viss mån aktier, med fortsatt låga räntor som följd. Detta i synnerhet, i kombination med en svag efterfrågan i hela västvärlden, ger en fortsatt låg inflation med fortsatt låga räntor som följd. Ränteuppgången på den långa sidan av räntemarknaden kommer förmodligen att vara relativt kortvarig då slutefterfrågan i västvärldens ekonomier är mycket låne- och ränteberoende och fortsatt svag.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 30 juni 37 (34) anställda, varav 10 (10) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTIGHETER

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 232,2 MSEK med förfall januari 2014. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under andra kvartalet upptagit nya lån om 289,0 MSEK med förfall juni 2014. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har förvärvat 14 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 112 000 kvm och där de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 94 MSEK. Fastigheterna är belägna i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö samt i Växjö. Hyresvärdet om 103 MSEK fördelar sig på Stockholm med 40,6 MSEK, Göteborg med 15,9 MSEK, Malmö med 32,6 MSEK och Växjö med 13,9 MSEK.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 166,3 (133,7) MSEK och

resultatet efter finansiella poster till 117,9 (68,1) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 30 juni 2013 uppgick likvida medel till 463,5 (75,5) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen ovan.

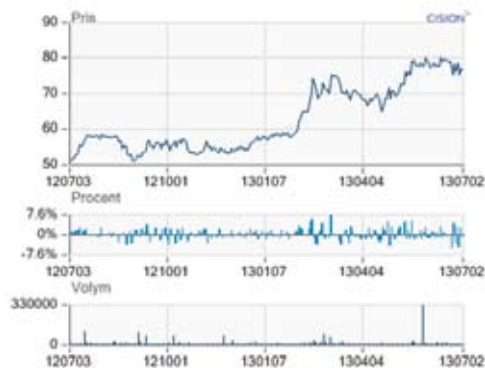
AKTIEN

Stamaktien

FastPartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 juni 2013 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.

Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Emissionskursen var 293 kr per aktie.



ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 611 212 stamaktier, motsvarande 1,1% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 100 000 vid periodens utgång.

Under perioden har 1 725 000 preferensaktier emitterats till kursen 293 kr. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 20 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiodels röst.

REDOVISNINGSPRINCIPER

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprin-

ciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2013 har utöver ytterligare upplysningar avseende finansiella instrument till följd av den nya IFRS 13 inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

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 9 juli 2013

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Peter Carlsson
Styrelseledamot

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 9 juli 2013 kl 12:30.

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

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

KALENDARIUM

Delårsrapport per	
30 september 2013	24 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 1/4 – 30/6	2012 1/4 – 30/6	2013 1/1 – 30/6	2012 1/1 – 30/6	2012 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	177,1	155,1	358,4	309,3	639,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-25,4	-21,3	-67,9	-58,0	-113,4
Reparation och underhåll	-14,1	-14,7	-22,4	-24,1	-47,4
Fastighetskatt	-7,2	-6,3	-14,3	-12,4	-26,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,9	-5,7	-10,6	-10,8	-22,4
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,3	-10,2	-15,2	-19,2	-37,3
Driftnetto	118,2	96,9	228,0	184,8	392,5
Central administration	-4,3	-4,4	-10,1	-8,6	-17,6
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-2,8	120,5	-29,0	134,2	108,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,4	0,0	0,8	0,8
Andel i intresseföretags resultat	1,0	0,8	2,0	1,6	3,6
Resultat före finansiella poster	112,1	214,2	190,9	312,8	487,8
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	1,8	1,9	3,0	6,1	10,6
Finansiella kostnader	-49,0	-41,8	-96,3	-82,7	-173,8
Orealiserade valutakursförändringar	-13,3	2,5	-4,5	5,7	10,4
Värdeförändring finansiella instrument	-35,7	3,9	78,1	11,5	-46,3
Resultat före skatt	15,9	180,7	171,2	253,4	288,7
Skatt	-13,7	-54,7	-23,1	-64,0	29,6
PERIODENS RESULTAT	2,2	126,0	148,1	189,4	318,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	2,2	126,0	148,1	189,4	318,3
Resultat/stamaktie kr	0,04	2,37	2,79	3,62	6,04
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	51 934 000	52 711 333

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 361,8	6 987,9	7 834,0
Maskiner och inventarier	1,8	1,7	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	8 363,6	6 989,6	7 835,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	190,8	159,5	139,2
Summa anläggningstillgångar	8 554,4	7 149,1	7 974,7
Kortfristiga fordringar	45,0	46,5	66,9
Likvida medel	498,1	122,8	109,9
Summa omsättningstillgångar	543,1	169,3	176,8
SUMMA TILLGÅNGAR	9 097,5	7 318,4	8 151,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	554,3	537,1	537,1
Övrigt tillskjutet kapital	478,1	-	-
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 738,2	1 641,7	1 770,6
Summa eget kapital	2 770,6	2 178,8	2 307,7
Uppskjuten skatteskuld	505,4	601,3	492,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 683,1	2 715,3	3 978,5
Övriga långfristiga skulder	5,3	4,5	4,9
Summa långfristiga skulder	4 193,8	3 321,1	4 475,6
Skulder till kreditinstitut	1 872,9	1 591,4	1 075,0
Övriga kortfristiga skulder	141,3	109,6	180,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118,9	117,5	112,7
Summa kortfristiga skulder	2 133,1	1 818,5	1 368,2
Summa skulder	6 326,9	5 139,6	5 843,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 097,5	7 318,4	8 151,5

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 1/4 – 30/6	2012 1/4 – 30/6	2013 1/1 – 30/6	2012 1/1 – 30/6	2012 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	15,9	180,7	171,2	253,4	288,7
Justeringsposter	52,2	-133,5	-49,8	-155,0	-79,5
Betald/erhållen skatt	-8,9	-29,6	-18,8	-36,3	-44,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59,2	17,6	102,6	62,1	164,7
Förändringar i rörelsekapital	-28,9	38,1	-10,2	50,2	49,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30,3	55,7	92,4	112,3	214,5
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-490,6	-154,3	-553,5	-916,6	-1 787,7
Försäljning av fastigheter	-	50,6	-	53,8	53,8
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-	-7,9	-0,5	-8,8	-1,1
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-490,6	-111,6	-554,0	-871,6	-1 735,0
Finansieringsverksamheten					
Upptagande och lösen av lån	271,3	42,0	498,4	512,2	1 269,8
Emission av preferensaktier	495,3	-	495,3	-	-
Förändring av långfristiga fordringar	-6,6	18,9	2,1	208,8	199,5
Utdelning	-146,0	-132,8	-146,0	-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8	123,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	614,0	-71,9	849,8	712,0	1 460,3
Periodens kassaflöde	153,7	-127,8	388,2	-47,3	-60,2
Likvida medel vid periodens ingång	344,4	250,6	109,9	170,1	170,1
Likvida medel vid periodens slut	498,1	122,8	498,1	122,8	109,9

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2013	2012	2013	2012	2012
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 453,6	2 185,6	2 307,7	1 998,4	1 998,4
Emission av preferensaktier	495,3	-	495,3	-	-
Utdelning*	-180,5	-132,8	-180,5	-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8	123,8
Periodens totalresultat	2,2	126,0	148,1	189,4	318,3
Vid periodens slut	2 770,6	2 178,8	2 770,6	2 178,8	2 307,7

* Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK 2013. Hela posten är skuldförd per 2013-06-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2013	2012	2013	2012	2012
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	282,8	218,4	282,8	218,4	221,2
Eget kapital/stamaktie, SEK	52,2	41,0	52,2	41,0	43,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	61,7	52,4	61,7	52,4	53,4
Avkastning på eget kapital % *	23,3	23,1	11,7	18,1	14,8
Avkastning på totalt kapital % *	12,4	12,8	6,2	9,7	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,3	2,2	2,2
Soliditet %	30,5	29,8	30,5	29,8	28,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	36,0	38,0	36,0	38,0	34,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013	2012	2013	2012	2012
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Driftnetto % *	6,6	5,5	6,6	5,5	6,8
Överskottsgrad %	66,7	62,5	63,6	59,7	61,4
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,1	89,3	87,7	89,5	89,8
Hysesvärde, kr/kvm *	903,2	976,2	887,5	957,5	821,8
Fastighetskostnader, kr/kvm *	252,4	314,8	279,3	336,7	276,0
Driftsöverskott, kr/kvm *	795,9	557,0	778,6	520,3	462,0

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Fastighetsbeståndet per 2013-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyses-intäkter	Intäkt/kvm*	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm*	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %*	Hysesvärde MSEK
Stockholm 1	36	186,8	118,9	1 272,9	51,1	547,3	67,8	2 790,8	4,9	132,4
Stockholm 2	46	314,8	117,5	746,7	42,0	266,9	75,5	2 625,7	6,7	141,6
Stockholm 3	46	237,2	72,9	614,6	20,9	176,6	52,0	2 003,2	8,4	79,7
Gävleborg	20	194,8	49,1	504,6	16,4	168,0	32,7	942,1	7,7	60,6
Summa	148	933,6	358,4	767,7	130,4	279,4	228,0	8 361,8	6,6	414,3

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 1/4 – 30/6	2012 1/4 – 30/6	2013 1/1 – 30/6	2012 1/1 – 30/6	2012 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	82,6	65,3	166,3	133,7	256,0
Fastighetskostnader					
Driftkostnader	-10,0	-9,3	-29,6	-26,3	-49,2
Reparation och underhåll	-7,1	-7,4	-10,4	-11,0	-17,1
Fastighetskatt	-3,4	-2,5	-6,9	-4,9	-9,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,6	-1,4	-3,4	-2,8	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,8	-2,4	-11,4	-8,6	-19,1
Driftnetto	54,7	42,3	104,6	80,1	155,5
Central administration	-4,2	-3,5	-8,3	-8,0	-14,1
Resultat före finansiella poster	50,5	38,8	96,3	72,1	141,4
Finansiella poster					
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	150,0
Övriga finansiella poster	-76,4	-3,4	21,6	-4,0	-80,0
Resultat efter finansiella poster	-25,9	35,4	117,9	68,1	211,4
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-77,5
Resultat före skatt	-25,9	35,4	117,9	68,1	133,9
Skatt	-5,8	-13,1	-15,3	-20,2	-10,2
PERIODENS RESULTAT	-31,7	22,3	102,6	47,9	123,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	-31,7	22,3	102,6	47,9	123,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2013-06-30	2012-06-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	148,7	67,0	-
Maskiner och inventarier	0,8	0,9	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	149,5	67,9	0,8
Andelar i koncernföretag	2 433,1	2 166,5	2 226,0
Fordringar hos koncernföretag	4 136,9	3 737,1	4 131,9
Andra långfristiga fordringar	48,5	46,4	54,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	128,9	101,4	77,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 747,4	6 051,4	6 489,8
Summa anläggningstillgångar	6 896,9	6 119,3	6 490,6
Kortfristiga fordringar	1,2	9,4	20,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34,9	24,1	37,0
Likvida medel	463,5	67,5	75,5
Summa omsättningstillgångar	499,6	101,0	132,7
SUMMA TILLGÅNGAR	7 396,5	6 220,3	6 623,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	554,4	537,1	537,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	478,1	-	-
Balanserad vinst	232,1	234,3	310,1
Summa eget kapital	1 356,3	863,1	938,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 794,2	2 373,5	3 144,0
Skulder till koncernföretag	2 039,5	2 061,0	1 880,5
Övriga långfristiga skulder	4,8	8,2	4,5
Summa långfristiga skulder	4 838,5	4 442,7	5 029,0
Skulder till kreditinstitut	1 016,3	773,4	434,4
Övriga kortfristiga skulder	108,7	80,0	134,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76,7	61,1	86,8
Summa kortfristiga skulder	1 201,7	914,5	655,4
Summa skulder	6 040,2	5 357,2	5 684,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 396,5	6 220,3	6 623,3

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2013	2012	2013	2012	2012
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 073,2	973,6	938,9	824,2	824,2
Emission av preferensaktier	495,3	-	495,3	-	-
Utdelning*	-180,5	-132,8	-180,5	-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8	123,8
Periodens totalresultat	-31,7	22,3	102,6	47,9	123,7
Vid periodens slut	1 356,3	863,1	1 356,3	863,1	938,9

* Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK 2013. Hela posten är skuldförd per 2013-06-30.

NOT 1 Redovisning av segment

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2013-06-30	2012-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2013-06-30	2012-06-30	2013-06-30	2012-06-30
Hysesintäkter	118,9	125,0	117,5	108,5	72,9	30,3	49,1	45,5	358,4	309,3			358,4	309,3
Fastighetskostnader	-51,1	-59,6	-42,0	-33,2	-20,9	-17,1	-16,4	-14,6	-130,4	-124,5			-130,4	-124,5
Driftnetto	67,8	65,4	75,5	75,3	52,0	13,2	32,7	30,9	228,0	184,8			228,0	184,8
Värddeförändringar														
Orealiserade värddeförändringar fastigheter	-8,0	158,7	-13,8	7,0	20,5	10,9	-27,7	-42,4	-29,0	134,2			-26,2	13,7
Realiserade värddeförändringar fastigheter				0,4				0,4	-	0,8			-	0,8
Värddeförändringar finansiella tillgångar									26,9	21,1	51,2	-9,6	78,1	11,5
Bruttoresultat	59,8	224,1	61,7	82,7	72,5	24,1	5,0	-11,1	225,9	340,9	51,2	-9,6	277,1	331,3
Ofördelade poster														
Central administration											-10,1	-8,6	-10,1	-8,6
Andel i intresseföretags resultat									2,0	1,6			2,0	1,6
Finansiella intäkter									3,0	6,1			3,0	6,1
Finansiella kostnader									-95,3	-72,8	-5,5	-4,2	-100,8	-77,0
Resultat före skatt													171,2	253,4
Skatt											-23,1	-64,0	-23,1	-64,0
Periodens totalresultat									135,6	275,8	12,5	-86,4	148,1	189,4
Förvaltningsfastigheter	2 790,8	2 956,3	2 625,7	2 309,7	2 003,2	756,9	942,1	965,0	8 361,8	6 987,9			8 361,8	6 987,9
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													190,8	159,5
Inventarier													1,8	1,7
Omsättningstillgångar													45,0	46,5
Likvida medel													498,1	122,8
Summa tillgångar	2 790,8	2 956,3	2 625,7	2 309,7	2 003,2	756,9	942,1	965,0	8 361,8	6 987,9			9 097,5	7 318,4
Ofördelade poster														
Eget kapital													2 770,6	2 178,8
Långfristiga skulder													3 688,4	2 719,8
Uppskjutet skatteskuld													505,4	601,3
Kortfristiga skulder													2 133,1	1 818,5
Summa eget kapital och skulder													9 097,5	7 318,4
Periodens förvärv och investeringar	13,0	283,7	18,0	7,8	521,7	121,8	4,1	503,3	556,8	916,3			556,8	916,6
Periodens försäljningar				-3,2				-50,0	-	-53,2			-	-53,2

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar.

Hysesintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt realiserade värddeförändringar 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.

Segmentet Stockholm har delats in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

Stockholm 1 innefattar våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt samt våra tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och våra två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Tidigare kvartal har dessa två Stadsdelscentrum redovisats under region Stockholm 1. Tidigare kvartals siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner.

Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta/Strängnäs samt Ystad, Ronneby och Sölvesborg. Gävleborg innefattar våra fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall, Ludvika och Hedemora.

Även om fastigheten Riksby 1:13 geografiskt innefattas av Stockholm 1 ingår den i segmentet Stockholm 2 på grund av att den i den interna rapporteringen är under regionchef Stockholm 2's verksamhetsansvar.

NOT 2 Verkligt värde finansiella instrument

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Fair value measurement, som trätt i kraft per 2013-01-01 delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.

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

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. För FastPartners del värderas likvida medel och aktier och andelar i noterade bolag enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. För FastPartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabeller visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2013-06-30.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2013-06-30 (2012-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens början	75,0	(112,0)	33,1	(57,9)	-	(-)	41,9	(54,1)
Förvärv/Försäljning under perioden	-	(-12,0)	-	(-)	-	(-)	-	(-12,0)
Likvidation	-10,1	(-)	-	(-)	-	(-)	-10,1	(-)
Orealiserad värdeförändring	51,2	(-9,2)	61,8	(-7,4)	-	(-)	-10,6	(-1,8)
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	116,1	(90,8)	94,9	(-50,5)	-	(-)	21,2	(40,3)

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani		LinkTech*		Litium		Synoco		Övrigt		Totalt	
Vid periodens början	3,0	(3,8)	9,8	(9,5)	28,6	(28,6)	-	(12,0)	0,5	(0,2)	41,9	(54,1)
Förvärv/Försäljning under året	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-12,0)	-	(-)	-	(-12,0)
Likvidation	-	(-)	-9,8	(-)	-	(-)	-	(-)	-0,3	(-)	-10,1	(-)
Omvärdering 2013 över resultaträkning	-0,5	(-)	-	(-1,8)	-10,1	(-)	-	(-)	-	(-)	-10,6	(-1,8)
Vid periodens slut	2,5	(3,8)	0,0	(7,7)	18,5	(28,6)	-	(-)	0,2	(0,2)	21,2	(40,3)

* Vid likvidationen av LinkTech har FastPartner erhållit 9,8 MSEK i likvida medel varför likvidationen ej påverkat periodens resultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2013-06-30 (2012-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-37,6	(-16,9)	-	(-)	-37,6	(-16,9)	-	(-)
Orealiserad värdeförändring	26,9	(21,1)	-	(-)	26,9	(21,1)	-	(-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-10,7	(4,2)	-	(-)	-10,7	(4,2)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2013-06-30 (2012-06-30)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen*		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Aktier och andelar	116,1	(90,8)							116,1	(90,8)	116,1	(90,8)
Andra långfristiga fordringar			55,0	(63,0)					55,0	(63,0)	55,0	(63,0)
Kundfordringar			1,9	(8,6)					1,9	(8,6)	1,9	(8,6)
Övriga kortfristiga fordringar			5,1	(11,8)	(4,2)				5,1	(16,0)	5,1	(16,0)
Likvida medel			497,8	(122,8)					497,8	(122,8)	497,8	(122,8)
Upplupna intäkter			2,9	(2,2)					2,9	(2,2)	2,9	(2,2)
Summa finansiella tillgångar	116,1	(90,8)	562,7	(208,4)	0,0	(4,2)	0,0	(0,0)	678,8	(303,4)	678,8	(303,4)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							5 556,0	(4 306,7)	5 556,0	(4 306,7)	5 556,0	(4 306,7)
Övriga långfristiga skulder							5,3	(4,5)	5,3	(4,5)	5,3	(4,5)
Leverantörsskulder							17,8	(29,3)	17,8	(29,3)	17,8	(29,3)
Övriga kortfristiga skulder					10,7		112,8	(80,3)	123,5	(80,3)	123,5	(80,3)
Upplupna kostnader							53,5	(94,8)	53,5	(94,8)	53,5	(94,8)
Summa finansiella skulder	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)	10,7	(0,0)	5 745,4	(4 515,6)	5 756,1	(4 515,6)	5 756,1	(4 515,6)

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

Fastighetskostnader

Summan av direkta fastighetskostnader som driftskostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgälder, skatt, och indirekta fastighetskostnader som kostnader för fastighetsadministration och marknadsföring.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt (definitionen har ändrats per 2012-09-30).

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 innehaft under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt

EPRA NAV (%)

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

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per aktie,

EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.