



Delårsrapport 1 januari – 31 mars 2014

PERIODEN I SAMMANDRAG

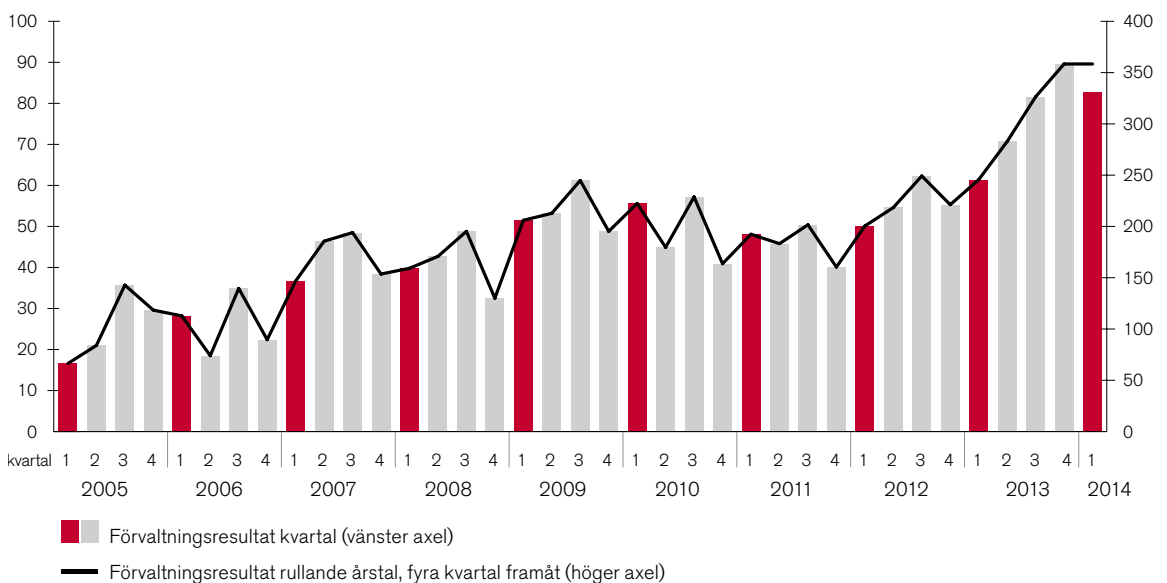
- Hyresintäkterna för perioden januari – mars ökade med 22,8% och uppgick till 222,7 (181,3) MSEK.
- Driftnetto ökade med 25,7% och uppgick till 138,0 (109,8) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 62,0 (60,6)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 82,8 (61,4) MSEK, per stamaktie 1,56 (1,16) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår sammantaget till cirka 358 MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 9 782,5 (9 563,1) MSEK. Hela fastighetsbeståndet är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick till 78,2 (47,2) MSEK, per stamaktie 1,47 (0,89) 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

25,7%

FastPartner ökade driftnettot med 25,7 procent för perioden.

83 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 82,8 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. 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. Ett av våra 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 Stockholmsområdet 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 är 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 – 31 mars 2014.

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

INTÅKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR FÖRSTA KVARTALET 2014

Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 22,8% till 222,7 (181,3) MSEK. Ökningen är hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 138,0 (109,8) MSEK vilket är en ökning med 28,2 MSEK eller 25,7%. Ökningen är hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för kvartalet till 82,8 (61,4) MSEK eller 1,56 (1,16) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 29,3 (–26,2) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –62,0 (–24,7) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2013 och 2014 samt negativ värdeförändring avseende finansiella instrument. Under kvartalet har FastPartner dessutom gjort en orealiserad valutakursförlust om –0,2 (8,8) MSEK på bolagets EUR-lån.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 78,2 (47,2) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014, högre värdeförändringar på fastigheter och högre finansiella poster.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

| Resultatutveckling per kvartal, MSEK | 2014 kvartal 1 | 2013 kvartal 4 | 2013 kvartal 3 | 2013 kvartal 2 | 2013 kvartal 1 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter mm | 222,7 | 218,1 | 189,4 | 177,1 | 181,3 |
| Fastighetskostnader | -84,7 | -80,9 | -58,3 | -58,9 | -71,5 |
| Driftnetto | 138,0 | 137,2 | 131,1 | 118,2 | 109,8 |
| Överskottsgrad % | 62,0 | 62,9 | 69,2 | 66,7 | 60,6 |
| Central administration | -6,9 | -6,0 | -4,9 | -4,3 | -5,8 |
| Andel i intresseföretags resultat ² | - | 5,9 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Finansiella poster ¹ | -48,3 | -47,5 | -45,6 | -44,2 | -43,6 |
| Förvaltningsresultat | 82,8 | 89,6 | 81,6 | 70,7 | 61,4 |
| Värdeförändringar fastigheter | 29,3 | 17,2 | 38,0 | -2,8 | -26,2 |
| Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar | 112,1 | 106,8 | 119,6 | 67,9 | 35,2 |

¹ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

² Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB:s resultat. Andelarna har avyttrats under december 2013. I resultaträkningen ingår även resultatandelar från Allenex och Litium men dessa är exkluderade i förvaltningsresultatet då de ej avser fastighetsrörelsen.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 222,7 (181,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 41,1 MSEK, eller 22,8%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014. I jämförbart bestånd är intäkterna oförändrade.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2014 till 87,3 (89,7)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 84,7 (71,5) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 13,2 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 182 000 kvadratmeter större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 2,1 MSEK, eller 2,6%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 29,3 (-26,2) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 7,2 (7,3)%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -62,0 (-24,7) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar

samt värdeförändringar avseende räntederivat och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 1,1 (1,2) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 0,9 (0,3) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 52,0 (47,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 4,7 MSEK jämfört med samma period föregående år förklaras främst av ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Orealiserad valutakursförlust på bolagets EUR-lån uppgår under perioden till -0,2 (8,8) MSEK.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till -10,9 (12,6) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -10,4 (13,2) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -20,2 (-9,4) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -5,9 (-5,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -14,3 (-3,5) MSEK.

KASSAFLÖDE

Perioden kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 73,7 (45,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 96,0 (64,6).

Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 350,5 (234,5) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, nyförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna banklån samt att FastPartner emitterat ett nytt obligationslån.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartner äger vid utgången av perioden 165 (162) fastigheter, varav 146 finns i region Stockholm och 19 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån tre förvaltningsområden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 080 492 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan region Stockholm med 887 059 kvadratmeter och region Gävleborg med 193 433 kvadratmeter.

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

FastPartners planer för 2014 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen än mer.

Det totala fastighetsbeståndet består till 55,5% av produktion och logistik/lager, 26,4% av kontor, 8,6% av butiker, 2,7% av bostäder och hotell samt 6,8% övrigt.

Förvärv och avyttringar

FastPartner har under första kvartalet förvärvat och tillträtt tre fastigheter i Enköping.

Projektinvesteringar i förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Den 31 mars 2014 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 295,8 (233,1) MSEK. Av detta avser nybyggnationen av biblioteket och kulturskolan i Märsta Centrum 96,1 (80,0) MSEK. Övriga projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 62,6 (200,1) MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2014-03-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten 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 31 mars 2014 till 9 782,5 (9 563,1) 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 värderingsinstituten egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdepunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 7,2 (7,3)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 7,1 (7,2)%, för region Gävleborg är det cirka 8,2 (8,2)%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 29,3 (–26,2) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

| MSEK | |
|--|----------------|
| Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande | 9 563,1 |
| + Förvärv av nya fastigheter | 127,5 |
| + Investeringar | 62,6 |
| - Försäljningar | - |
| +/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 29,3 |
| Bokfört värde per 140331 inklusive fastigheter under uppförande | 9 782,5 |

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 023,1 (2 944,9) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 78,2 MSEK till följd av periodens resultat.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 mars 2014 till 5 437,9 (5 394,4) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 mars 2014 2,6 (2,7)%.

Utöver lånen hos kreditinstitut har FastPartner emitterat tre icke säkerställda obligationslån. Ett i oktober 2010 om 300 MSEK med slutligt förfall oktober 2015 med möjlighet till förtidsinlösen för FastPartner från oktober 2012, ett i september 2012 om 500 MSEK med förfall september 2016 och ett i mars 2014 om 400 MSEK med slutligt förfall mars 2018. Obligationslånet om 300 MSEK löper med fast ränta om 6,75%, obligationslånet om 500 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter och obligationslånet om 400 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter. FastPartner har valt att räntesäkra obligationslånet om 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal, där slutförfall sammanfaller med obligationslånets löptid, som räntesäkrar obligationslånet på räntenivån 5,42%.

FastPartner har dessutom valt att räntesäkra en del av sin låneportfölj. I oktober 2011 räntesäkrades en miljard med en löptid om fem år på nivån 2,20% procent plus marginal och i mars 2013 räntesäkrades 300 MSEK med en löptid på två plus åtta år. FastPartner betalar 1,10% plus mar-

ginal de två första åren med en möjlig förlängning om 1,86% under resterande åtta år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 6 657,7 (6 214,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 485,0 (2 495,3) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2014. 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 räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2014.

LÅNESTRUKTUR PER 2014-03-31 (MSEK)

| | Låneavtal | Varav utnyttjat | Varav outnyttjat | Låneavtals löptid |
|---------------|----------------------|-----------------|------------------|-------------------|
| | 1 890,7 | 1 890,7 | 0,0 | 2014 |
| | 1 317,3 ¹ | 1 317,3 | 0,0 | 2015 |
| | 2 993,7 ² | 2 973,9 | 19,8 | 2016 |
| | 456,0 ³ | 456,0 | 0,0 | 2018 |
| Totalt | 6 657,7 | 6 637,9 | 19,8 | |

¹ Varav 300,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

³ Varav 400,0 avser obligationslån.

Resursefterfrågan är fortsatt svag med mycket ledig kapacitet både vad gäller arbetskraft och produktionsresurser. Trots enorma tillskott av kapital via världens fem största centralbanker påverkas konsumtionen marginellt. För svensk del har det inneburit att inflationen mätt i KPIF är noll till negativ. Detta ledde till att Riksbanken vid sitt möte i april åter justerade räntebanan nedåt med en antydning om en eventuell sänkning med 25 punkter vid sitt kommande möte i juli. FastPartner står därför fast vid bedömningen att vi kommer att befinna oss i en lågräntemiljö under en mycket lång tid framöver.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 28,5 (29,5)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 33,8 (35,0)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 566,5 (204,9) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2013.

Slutefterfrågan i den globala ekonomin är fortsatt svag. Industrins investeringar är i huvudsak av rationaliserings- och automationskarakter. Detta leder till att efterfrågan på arbetskraft snarare minskar än ökar, vilket har en negativ påverkan på konsumtionsefterfrågan. Mycket tyder på att vi nått en platåfas i den internationella konjunkturen med mycket svag tillväxt under de närmast kommande åren.

Som fastighetsägare gäller det att identifiera de delmarknader där urbaniseringens effekter skapar tillväxt. För FastPartner gäller detta i första hand Storstockholmsområdet där bolaget har över 73% av sina investeringar. Övriga delmarknader där FastPartner är verksam, och som ser inträffat ut, är Gävle med den industriomvandling som sker från bruksort till modernt tjänstesamhälle. Vidare är Norrköping med sitt unika logistikläge en prioriterad marknad tillsammans med storstadsregionerna Göteborg och Malmö. På dessa marknader är efterfrågan på FastPartners typ av lokaler fortsatt god. FastPartner har goda förhoppningar om att kunna minska sina vakanser betydligt, inte minst som en effekt av det fokus som bolaget just nu har på uthyrningsarbetet.

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 31 mars 2014 48 (45) anställda, varav 13 (13) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 56,4 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pantbrev i berörda fastigheter.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har tecknat en avsiktsförklaring om förvärv av två fastigheter i Norrköping. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 49 000 kvadratmeter och de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 29 MSEK. Tillträde planeras till början av maj månad.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 94,6 (83,7) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 18,4 (42,6) MSEK.

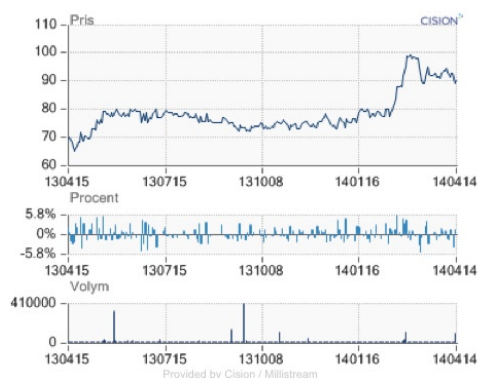
Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 mars 2014 uppgick likvida medel till 457,4 (112,4) MSEK.

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 31 december 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.

Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 725 000 vid periodens utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 20 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels 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 har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den

senaste årsredovisningen förutom vad som anges nedan.

Koncernen har från och med räkenskapsåret 2014 frivilligt ändrat princip avseende redovisning av fastighetsskatt. Den nya principen har tillämpats från och med 1 januari 2014. Skyldigheten att erlagga fastighetsskatt redovisas från och med 2014 som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Den ändrade principen har inte påverkat koncernens resultat men koncernens balansräkning har påverkats genom redovisningen av en kortfristig fordran och skuld med 25,9 MSEK. Det är företagsledningen uppfattning att den nya principen överensstämmer med IFRIC 21 Levies varför någon påverkan inte bedöms uppstå när IFRIC 21 antas av EU och därigenom är möjlig att tillämpa.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2014 har 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 24 april 2014

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 24 april 2014 kl 15:00.

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 402 34 60 (växel) eller på bolagets hemsida www.fastpartner.se

KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 juni 2014

8 juli 2014

Delårsrapport per 30 september 2014

23 oktober 2014

Bokslutskommuniké 2014

februari 2015

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2014 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/12 |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| Hyresintäkter | 222,7 | 181,3 | 765,9 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | -48,1 | -42,5 | -130,4 |
| Reparation och underhåll | -13,0 | -8,3 | -53,5 |
| Fastighetskatt | -8,7 | -7,1 | -31,2 |
| Tomträttsavgälder/arrenden | -6,0 | -5,7 | -22,0 |
| Fastighetsadministration och marknadsföring | -8,9 | -7,9 | -32,5 |
| Driftnetto | 138,0 | 109,8 | 496,3 |
| Central administration | -6,9 | -5,8 | -21,0 |
| Orealiserade värdeförändringar på fastigheter | 29,3 | -26,2 | 25,3 |
| Realiserade värdeförändringar på fastigheter | - | - | 0,9 |
| Andel i intresseföretags resultat | - | 3,5 | 16,6 |
| Resultat före finansiella poster | 160,4 | 81,3 | 518,1 |
| Finansiella poster | | | |
| Finansiella intäkter | 1,1 | 1,2 | 9,6 |
| Finansiella kostnader | -52,0 | -47,3 | -201,3 |
| Orealiserade valutakursförändringar | -0,2 | 8,8 | -10,4 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -10,9 | 12,6 | 11,8 |
| Resultat före skatt | 98,4 | 56,6 | 327,8 |
| Skatt | -20,2 | -9,4 | -55,3 |
| PERIODENS RESULTAT | 78,2 | 47,2 | 272,5 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 78,2 | 47,2 | 272,5 |
| Resultat/stamaktie kr | 1,47 | 0,89 | 5,13 |
| Antal utgivna stamaktier | 53 711 212 | 53 711 212 | 53 711 212 |
| Antal utestående stamaktier | 53 100 000 | 53 100 000 | 53 100 000 |
| Genomsnittligt antal stamaktier | 53 100 000 | 53 100 000 | 53 100 000 |

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2014-03-31 | 2013-03-31 | 2013-12-31 |
|--|-----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 9 650,8 | 7 818,4 | 9 448,1 |
| Fastigheter under uppförande | 131,7 | 57,0 | 115,0 |
| Maskiner och inventarier | 2,4 | 1,5 | 2,1 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 9 784,9 | 7 876,9 | 9 565,2 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar | 0,0 | 3,0 | 0,5 |
| Andelar i intresseföretag | 132,8 | 132,3 | 131,6 |
| Andra långfristiga fordringar | 42,7 | 48,5 | 44,5 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 175,5 | 183,8 | 176,6 |
| Summa anläggningstillgångar | 9 960,4 | 8 060,7 | 9 741,8 |
| Kortfristiga fordringar | 103,9 | 52,6 | 65,5 |
| Likvida medel | 526,5 | 344,4 | 176,0 |
| Summa omsättningstillgångar | 630,4 | 397,0 | 241,5 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 10 590,8 | 8 457,7 | 9 983,3 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | 554,3 | 537,1 | 554,3 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 478,1 | - | 478,1 |
| Balanserad vinst inklusive årets totalresultat | 1 990,7 | 1 867,7 | 1 912,5 |
| Summa eget kapital | 3 023,1 | 2 404,8 | 2 944,9 |
| Uppskjuten skatteskuld | 541,2 | 495,8 | 528,9 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 4 152,9 | 3 626,3 | 3 699,1 |
| Övriga långfristiga skulder | 4,3 | 4,9 | 4,1 |
| Summa långfristiga skulder | 4 698,4 | 4 127,0 | 4 232,1 |
| Skulder till kreditinstitut | 2 485,0 | 1 645,5 | 2 495,3 |
| Övriga kortfristiga skulder | 205,8 | 147,0 | 180,3 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 178,5 | 133,4 | 130,7 |
| Summa kortfristiga skulder | 2 869,3 | 1 925,9 | 2 806,3 |
| Summa skulder | 7 567,7 | 6 052,9 | 7 038,4 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 10 590,8 | 8 457,7 | 9 983,3 |

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2014 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/12 |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat före skatt | 98,4 | 56,6 | 327,8 |
| Justeringsposter | -12,4 | -0,8 | -43,3 |
| Betald/erhållen skatt | -12,3 | -9,9 | -34,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 73,7 | 45,9 | 250,3 |
| Förändringar i rörelsekapital | 22,3 | 18,7 | 23,9 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 96,0 | 64,6 | 274,2 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i fastigheter | -181,0 | -62,9 | -1 709,5 |
| Försäljning av fastigheter | - | - | 13,4 |
| Förändringar av finansiella anläggningstillgångar | 0,6 | 5,7 | 26,2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -180,4 | -57,2 | -1 669,9 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagande och lösen av lån | 443,5 | 227,1 | 1 129,7 |
| Emission av preferensaktier | - | - | 495,3 |
| Utdelning | -8,6 | - | -163,2 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 434,9 | 227,1 | 1 461,8 |
| Periodens kassaflöde | 350,5 | 234,5 | 66,1 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 176,0 | 109,9 | 109,9 |
| Likvida medel vid periodens slut | 526,5 | 344,4 | 176,0 |

Förändring i koncernens egna kapital

| Belopp i MSEK | 2014 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/12 |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Vid periodens början | 2 944,9 | 2 357,6 | 2 357,6 |
| Emission av preferensaktier | - | - | 495,3 |
| Utdelning ¹ | - | - | -180,5 |
| Periodens totalresultat | 78,2 | 47,2 | 272,5 |
| Vid periodens slut | 3 023,1 | 2 404,8 | 2 944,9 |

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK. Av detta är -25,8 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2014-03-31.

Nyckeltal

| Finansiella nyckeltal | 2014 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/12 |
|--|--------------------|--------------------|---------------------|
| Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt) | 358,4 | 245,6 | 358,4 |
| Eget kapital/stamaktie, SEK | 56,9 | 45,3 | 55,5 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV | 67,3 | 55,1 | 65,8 |
| Avkastning på eget kapital % ¹ | 10,5 | 7,9 | 10,3 |
| Avkastning på totalt kapital % ¹ | 5,8 | 4,5 | 5,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,5 | 2,3 | 2,5 |
| Soliditet % | 28,5 | 28,4 | 29,5 |
| Soliditet justerad enligt EPRA NAV % | 33,8 | 34,6 | 35,0 |

| Fastighetsrelaterade nyckeltal | 2014 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/12 |
|--|--------------------|--------------------|---------------------|
| Driftnetto % ¹ | 6,2 | 6,1 | 7,1 |
| Överskottsgrad % | 62,0 | 60,6 | 64,8 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad % | 87,3 | 90,5 | 87,7 |
| Hysesvärde, kr/kvm ¹ | 963,3 | 906,0 | 827,2 |
| Fastighetskostnader, kr/kvm ¹ | 313,7 | 318,4 | 252,6 |
| Driftsöverskott, kr/kvm ¹ | 527,2 | 501,5 | 472,9 |

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Fastighetsbeståndet per 2014-03-31

| Region | Antal fastigheter | Yta tkvm | Hyses-intäkter | Intäkt/kvm ¹ | Fastighetskostn MSEK | Kostnad/kvm ¹ | Driftnetto MSEK | Verkligt värde MSEK | Driftnetto % ¹ | Hysesvärde MSEK |
|--------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|---------------------------|-----------------|
| Stockholm 1 | 47 | 266,1 | 74,5 | 1 119,4 | 31,0 | 465,6 | 43,5 | 3 216,9 | 5,5 | 83,8 |
| Stockholm 2 | 43 | 313,1 | 67,6 | 863,5 | 24,1 | 307,4 | 43,5 | 3 218,7 | 6,5 | 81,3 |
| Stockholm 3 | 56 | 307,9 | 55,3 | 718,0 | 19,8 | 257,6 | 35,5 | 2 392,8 | 6,2 | 63,0 |
| Gävleborg | 19 | 193,4 | 25,3 | 522,6 | 9,8 | 202,0 | 15,5 | 954,1 | 7,3 | 32,1 |
| Summa | 165 | 1 080,5 | 222,7 | 824,4 | 84,7 | 313,7 | 138,0 | 9 782,5 | 6,2 | 260,2 |

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2014 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/3 | 2013 1/1 – 31/12 |
|---|--------------------|--------------------|---------------------|
| Hysesintäkter | 94,6 | 83,7 | 319,0 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | -17,1 | -19,6 | -52,0 |
| Reparation och underhåll | -5,0 | -3,3 | -24,8 |
| Fastighetskatt | -4,6 | -3,5 | -14,3 |
| Tomträttsavgälder/arrenden | -2,9 | -1,8 | -6,9 |
| Fastighetsadministration och marknadsföring | -5,0 | -5,6 | -21,1 |
| Driftnetto | 60,0 | 49,9 | 199,9 |
| Central administration | -3,7 | -4,1 | -15,4 |
| Resultat före finansiella poster | 56,3 | 45,8 | 184,5 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i dotterbolag | - | - | 216,0 |
| Övriga finansiella poster | -37,9 | -3,2 | -82,4 |
| Resultat efter finansiella poster | 18,4 | 42,6 | 318,1 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Koncernbidrag | - | - | -46,4 |
| Resultat före skatt | 18,4 | 42,6 | 271,7 |
| Skatt | -4,1 | -9,5 | -13,7 |
| PERIODENS RESULTAT | 14,3 | 33,1 | 258,0 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - |
| PERIODENS TOTALRESULTAT | 14,3 | 33,1 | 258,0 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2014-03-31 | 2013-03-31 | 2013-12-31 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 199,8 | 109,9 | - |
| Maskiner och inventarier | 1,2 | 0,8 | 0,8 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 201,0 | 110,7 | 0,8 |
| Andelar i koncernföretag | 2 943,1 | 2 229,8 | 2 877,5 |
| Fordringar hos koncernföretag | 4 458,8 | 4 128,2 | 4 466,1 |
| Aktier och andelar | 0,0 | 3,0 | 0,5 |
| Andelar i intresseföretag | 132,8 | 131,6 | 131,6 |
| Andra långfristiga fordringar | 44,6 | 43,4 | 42,5 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 7 579,3 | 6 536,0 | 7 518,2 |
| Summa anläggningstillgångar | 7 780,3 | 6 646,7 | 7 519,0 |
| Kortfristiga fordringar | 1,8 | 7,9 | 12,9 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 34,1 | 35,5 | 30,8 |
| Likvida medel | 457,4 | 293,0 | 112,4 |
| Summa omsättningstillgångar | 493,3 | 336,4 | 156,1 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 8 273,6 | 6 983,1 | 7 675,1 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Aktiekapital | 554,3 | 537,1 | 554,3 |
| Övriga reserver | 91,7 | 91,7 | 91,7 |
| Överkursfond | 478,1 | - | 478,1 |
| Balanserad vinst | 459,5 | 400,8 | 445,2 |
| Summa eget kapital | 1 583,6 | 1 029,6 | 1 569,3 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 3 177,7 | 2 794,5 | 2 777,8 |
| Skulder till koncernföretag | 2 109,0 | 1 988,9 | 1 914,8 |
| Övriga långfristiga skulder | 2,8 | 4,3 | 3,2 |
| Summa långfristiga skulder | 5 289,5 | 4 787,7 | 4 695,8 |
| Skulder till kreditinstitut | 1 189,4 | 1 005,4 | 1 192,5 |
| Övriga kortfristiga skulder | 112,9 | 103,0 | 126,1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 98,2 | 57,4 | 91,4 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 400,5 | 1 165,8 | 1 410,0 |
| Summa skulder | 6 690,0 | 5 953,5 | 6 105,8 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 8 273,6 | 6 983,1 | 7 675,1 |

Förändring i moderbolagets egna kapital

| Belopp i MSEK | 2014 | 2013 | 2013 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 1/1 – 31/3 | 1/1 – 31/3 | 1/1 – 31/12 |
| Vid periodens början | 1 569,3 | 996,5 | 996,5 |
| Emission av preferensaktier | - | - | 495,3 |
| Utdelning ¹ | - | - | -180,5 |
| Periodens totalresultat | 14,3 | 33,1 | 258,0 |
| Vid periodens slut | 1 583,6 | 1 029,6 | 1 569,3 |

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK. Av detta är -25,8 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2014-03-31

NOT 1 Redovisning av segment

| | Stockholm 1 | | Stockholm 2 | | Stockholm 3 | | Gävleborg | | Summa fastighetsförvaltning | | Elimineringar och koncerngemensamma poster | | Summa koncernen | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|-----------------------------|----------------|--|--------------|-----------------|----------------|
| MSEK | 2014-03-31 | 2013-03-31 | 2014-03-31 | 2013-03-31 | 2014-03-31 | 2013-03-31 | 2014-03-31 | 2013-03-31 | 2014-03-31 | 2013-03-31 | 2014-03-31 | 2013-03-31 | 2014-03-31 | 2013-03-31 |
| Hysesintäkter | 74,5 | 61,3 | 67,6 | 55,5 | 55,3 | 39,9 | 25,3 | 24,6 | 222,7 | 181,3 | | | 222,7 | 181,3 |
| Fastighetskostnader | -31,0 | -29,0 | -24,1 | -17,8 | -19,8 | -15,2 | -9,8 | -9,5 | -84,7 | -71,5 | | | -84,7 | -71,5 |
| Driftnetto | 43,5 | 32,3 | 43,5 | 37,7 | 35,5 | 24,7 | 15,5 | 15,1 | 138,0 | 109,8 | | | 138,0 | 109,8 |
| Värdeförändringar | | | | | | | | | | | | | | |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 25,5 | -10,3 | 10,4 | -10,4 | -2,0 | 0,4 | -4,6 | -5,9 | 29,3 | -26,2 | | | 29,3 | -26,2 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | | | | | | | | | | | | | - | - |
| Värdeförändringar finansiella instrument | | | | | | | | | -10,4 | 13,2 | -0,5 | -0,6 | -10,9 | 12,6 |
| Bruttoresultat | 69,0 | 22,0 | 53,9 | 27,3 | 33,5 | 25,1 | 10,9 | 9,2 | 156,9 | 96,8 | -0,5 | -0,6 | 156,4 | 96,2 |
| Ofördelade poster | | | | | | | | | | | | | | |
| Central administration | | | | | | | | | | | -6,9 | -5,8 | -6,9 | -5,8 |
| Andel i intresseföretags resultat | | | | | | | | | | 3,5 | | | - | 3,5 |
| Finansiella intäkter | | | | | | | | | 1,1 | 1,2 | | | 1,1 | 1,2 |
| Finansiella kostnader | | | | | | | | | -49,6 | -36,0 | -2,6 | -2,5 | -52,2 | -38,5 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | | | | | 98,4 | 56,6 |
| Skatt | | | | | | | | | | | -20,2 | -9,4 | -20,2 | -9,4 |
| Periodens totalresultat | | | | | | | | | 108,4 | 65,5 | -30,2 | -18,3 | 78,2 | 47,2 |
| Förvaltningsfastigheter | 3 216,9 | 2 841,9 | 3 218,7 | 2 537,7 | 2 392,8 | 1 535,2 | 954,1 | 960,7 | 9 782,5 | 7 875,6 | | | 9 782,5 | 7 875,4 |
| Ofördelade poster | | | | | | | | | | | | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | | | | | | | | | 175,5 | 183,8 |
| Maskiner och inventarier | | | | | | | | | | | | | 2,4 | 1,5 |
| Omsättningstillgångar | | | | | | | | | | | | | 103,9 | 52,6 |
| Likvida medel | | | | | | | | | | | | | 526,5 | 344,4 |
| Summa tillgångar | 3 216,9 | 2 841,9 | 3 218,7 | 2 537,7 | 2 392,8 | 1 535,2 | 954,1 | 960,7 | 9 759,5 | 7 875,6 | | | 10 590,8 | 8 457,7 |
| Ofördelade poster | | | | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | | | | | | | | | | | | | 3 023,1 | 2 404,8 |
| Långfristiga skulder | | | | | | | | | | | | | 4 157,2 | 3 631,2 |
| Uppskjutet skatteskuld | | | | | | | | | | | | | 541,2 | 495,8 |
| Kortfristiga skulder | | | | | | | | | | | | | 2 869,3 | 1 925,9 |
| Summa eget kapital och skulder | | | | | | | | | | | | | 10 590,8 | 8 457,7 |
| Periodens förvärv och investeringar | 18,0 | 5,3 | 136,3 | 7,2 | 23,7 | 54,2 | 12,1 | 0,9 | 190,1 | 67,6 | | | 190,1 | 67,6 |
| Periodens försäljningar | | | | | | | | | - | - | | | - | - |

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 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.

Stockholm 1 innefattar våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad/Ronneby och Sölvesborg samt våra tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Danderyd/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Eskilstuna och Enköping samt våra två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Uppsala/Strängnäs/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro. Gävleborg innefattar våra fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall, Ludvika och Hedemora.

Från och med 1 januari 2014 har en viss omfördelning skett av fastigheter mellan regionerna Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Tidigare kvartals siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner.

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 trädde 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 tabell visar finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-03-31.

Efter byte av redovisningsprincip avseende finansiella tillgångar som FastPartner presenterade i årsredovisningen för år 2013 har FastPartner ej några väsentliga finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-03-31 (2013-03-31)

| | Totalt | | Nivå 1 | | Nivå 2 | | Nivå 3 | |
|--|--------------|----------------|----------|------------|--------------|----------------|----------|------------|
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början | -22,7 | (-37,6) | - | (-) | -22,7 | (-37,6) | - | (-) |
| Orealiserad värdeförändring | -10,4 | (13,2) | - | (-) | -10,4 | (-13,2) | - | (-) |
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut | -33,1 | (-24,4) | - | (-) | -33,1 | (-24,4) | - | (-) |

Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2014-03-31 (2013-03-31)

| | Finansiella tillgångar som kan säljas | | Lånefordringar och kundfordringar | | Verkligt värde via resultaträkningen ¹ | | Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Totalt redovisat värde | | Totalt verkligt värde | |
|--|---------------------------------------|--------------|-----------------------------------|----------------|---|---------------|---|------------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| Aktier och andelar ² | 0,0 | (3,0) | | | | | | | 0,0 | (3,0) | 0,0 | (3,0) |
| Andra långfristiga fordringar | | | 42,7 | (48,5) | | | | | 42,7 | (48,5) | 42,7 | (48,5) |
| Kundfordringar | | | 28,1 | (6,2) | | | | | 28,1 | (6,2) | 28,1 | (6,2) |
| Övriga kortfristiga fordringar | | | 11,7 | (7,1) | | | | | 11,7 | (7,1) | 11,7 | (7,1) |
| Likvida medel | | | 526,5 | (344,4) | | | | | 526,5 | (344,4) | 526,5 | (344,4) |
| Upplupna intäkter | | | 3,2 | (2,9) | | | | | 3,2 | (2,9) | 3,2 | (2,9) |
| Summa finansiella tillgångar | 0,0 | (3,0) | 612,2 | (409,1) | - | (-) | - | (-) | 612,2 | (412,1) | 612,2 | (412,1) |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | | | | | | | 6 637,9 | (5 271,8) | 6 637,9 | (5 271,8) | 6 637,9 | (5 271,8) |
| Övriga långfristiga skulder | | | | | | | 4,3 | (4,9) | 4,3 | (4,9) | 4,3 | (4,9) |
| Leverantörsskulder | | | | | | | 38,9 | (48,9) | 38,9 | (48,9) | 38,9 | (48,9) |
| Övriga kortfristiga skulder | | | | | 33,1 | (24,4) | 94,7 | (35,7) | 127,8 | (60,1) | 127,8 | (60,1) |
| Upplupna kostnader | | | | | | | 58,2 | (39,6) | 58,2 | (39,6) | 58,2 | (39,6) |
| Summa finansiella skulder | - | (-) | - | (-) | 33,1 | (24,4) | 6 834,0 | (5 400,9) | 6 867,1 | (5 425,3) | 6 867,1 | (5 425,3) |

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

² Jämförelsesiffror har korrigerats för byte av redovisningsprincip

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.