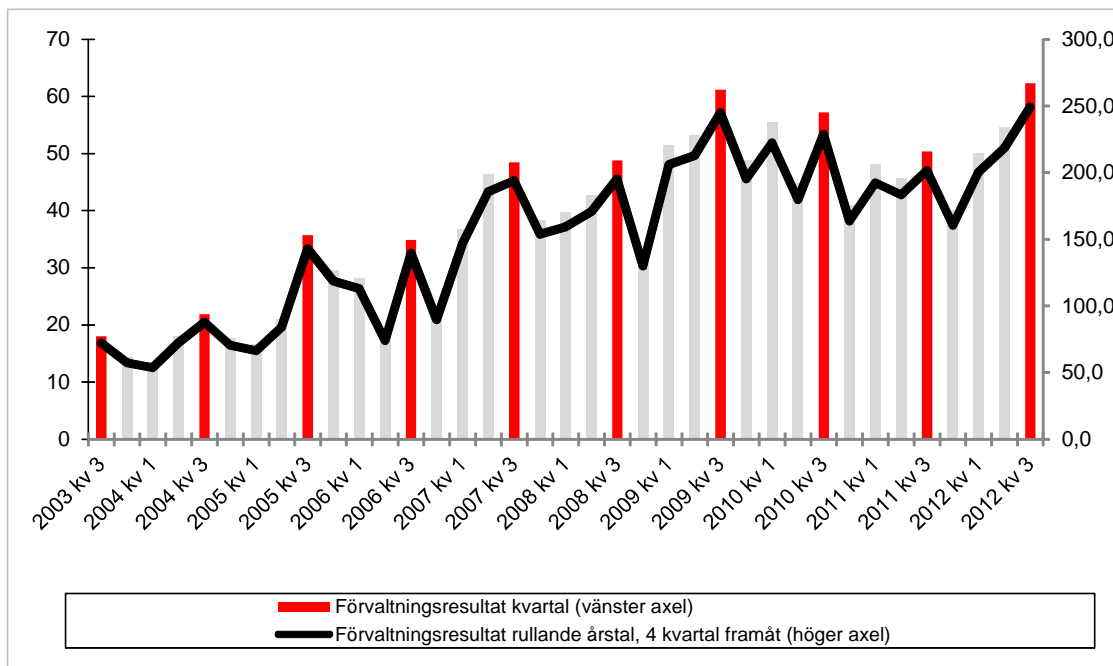




## Delårsrapport 1 januari – 30 september 2012

- Hyresintäkterna för perioden januari – september ökade med 38,0% och uppgick till 473,6 (343,3) MSEK. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter.
- Driftnettot ökade med 28,9% och uppgick till 290,1 (225,0) MSEK. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter.
- Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 167,0 (144,3) MSEK, per aktie 3,18 (2,84) kr. Förändringen påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt ökade finansiella kostnader till följd av högre upplåning i samband med förvärven och högre marknadsräntor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 7 266,8 (5 990,3) MSEK. Resultatet har påverkats positivt med 97,6 (91,5) MSEK i realiserade värdeförändringar. Hela fastighetsbeståndet är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick för perioden till 197,3 (116,8) MSEK, per aktie 3,76 (2,30) kr. Förändringen påverkas främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, högre finansiella kostnader till följd av fastighetsförvärv samt lägre negativa värdeförändringar av finansiella instrument och en realiserad valutakursvinst på bolagets EUR-lån.
- FastPartner har som mål att uppnå ett årligt rullande förvaltningsresultat om 300 MSEK vid slutet av år 2012. Detta bedöms vara möjligt att uppnå genom förvärv av nya fastigheter och utveckling av befintliga fastigheter och byggrätter med en sammantagen investeringsvolym om cirka 500 MSEK under det sista kvartalet 2012.
- Under nuvarande marknadsmässiga förutsättningar är det FastPartners mål att i slutet av 2014 uppnå nedan mål:
  - Ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr
  - Hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK
  - Ett driftnetto på 650 MSEK
  - Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK



FastPartner har tidigare redovisat det rullande Förvaltningsresultatet som innevarande kvartal inkl de tre föregående kvartalen. För att bättre kunna stämma av mot de mål som FastPartner satt upp har bolaget nu ändrat till att redovisa det rullande Förvaltningsresultat som innevarande kvartal gånger fyra. Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2008 är exklusive engångsersättning om 67,8 MSEK.

*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 tredje kvartalet 2012**

### **Resultat**

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 44,9% till 164,3 (113,4) MSEK. Ökningen är hänförlig till de 52 nyförvärvade fastigheter som FastPartner tillträtt sedan tredje kvartalets utgång 2011.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 105,3 (77,7) MSEK vilket är en ökning med 27,6 MSEK eller 35,5%. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för kvartalet till 62,3 (50,4) MSEK eller 1,17 (0,89) kr/aktie.

Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av nyförvärvade fastigheter.

FastPartner har under kvartalet ändrat sin definition av Förvaltningsresultat till att nu även exkludera värdeförändringar i derivat och eventuella valutaeffekter. Orsaken till denna förändring av definitionen är framförallt att FastPartners derivatportfölj ökat under det senaste året och därmed också fluktuationerna och påverkan på resultatet. Nuvarande definition bedöms vara ett bättre mått på hur verksamheten går inom det som är påverkbart inom fastighetsförvaltningen.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till -36,6 (12,3) MSEK. Värdenedgången förklaras till stor del av att FastPartners hyresgäst Panaxia gick i konkurs under september månad. Med anledning av detta har berörd fastighet haft en negativ värdeförändring om -79 MSEK under det tredje kvartalet. FastPartner har inlett arbetet med att hyra ut berörda ytor igen.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -62,1 (-47,1) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån samt värdenedgångar i finansiella investeringar. Under kvartalet har FastPartner dessutom gjort en realiserad valutakursvinst om 10,4 (-0,7) MSEK på bolagets EUR-lån.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 7,9 (28,0) MSEK. Förändringen beror främst på ökat driftnetto, värdenedgångar på fastigheterna samt högre finansiella poster.

## **Intäkter, kostnader och resultat – för niomånadersperioden januari – september 2012**

### **Resultat**

Hysesintäkterna för perioden ökade med 38,0% till 473,6 (343,3) MSEK. Ökningen är hänförlig till de 55 nyförvärvade fastigheter som FastPartner tillträtt sedan maj 2011.

Driftnettot för perioden uppgick till 290,1 (225,0) MSEK vilket är en ökning med 65,1 MSEK eller 28,9%. Ökningen är hänförlig till nyförvärvade fastigheter.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick för perioden till 167,0 (144,3) MSEK eller 3,18 (2,84) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av nyförvärvade fastigheter.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 97,6 (91,5) MSEK och realiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 0,8 (0,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för perioden till -121,5 (-132,5) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån samt lägre värdenedgångar i finansiella investeringar. Under perioden har FastPartner dessutom gjort en realiserad valutakursvinst om 16,1 (-3,7) MSEK på bolagets EUR-lån.

Periodens resultat efter skatt uppgick för perioden till 197,3 (116,8) MSEK. Resultatförbättringen beror främst på ökat driftnetto samt lägre finansiella poster.

### Förvaltningsresultat per kvartal\*\*\*

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2012 kvartal 3	2012 kvartal 2	2012 kvartal 1	2011 kvartal 4	2011 kvartal 3
Hysesintäkter mm	164,3	155,1	154,2	121,4	113,4
Fastighetskostnader	- 59,0	- 58,2	- 66,3	- 51,9	- 35,7
<b>Driftnetto</b>	<b>105,3</b>	<b>96,9</b>	<b>87,9</b>	<b>69,5</b>	<b>77,7</b>
Överskottsgrad %	64,1	62,5	57,0	57,2	68,5
Central administration	- 3,5	- 4,4	- 4,2	- 4,3	- 3,0
Finansiella poster*	- 40,5	- 38,7	- 34,4	- 25,6	- 25,1
Andel i intresseföretags resultat**	1,0	0,8	0,8	0,5	0,8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>62,3</b>	<b>54,6</b>	<b>50,1</b>	<b>40,1</b>	<b>50,4</b>
Värdeförändringar fastigheter	-36,6	120,9	14,1	133,1	12,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>25,7</b>	<b>175,5</b>	<b>64,2</b>	<b>173,2</b>	<b>62,7</b>

\* Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

\*\*Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Arena Real AB:s resultat.

\*\*\* FastPartner har ändrat sin definition av Förvaltningsresultat i delårsrapporten per 2012-09-30. För definition av Förvaltningsresultatet, se sid 15. Tidigare kvartals förvaltningsresultat har justerats enligt ny definition.

### Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 473,6 (343,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 130,3 MSEK, eller 38,0%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande period inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under året samt fastigheter förvärvade under kvartal 4 år 2011. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna minskat med 0,5 MSEK, eller 0,1%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2012 till 89,5 (88,6)%.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 183,5 (118,3) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 65,2 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 218 000 kvm större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 1,1 MSEK, eller 0,7%.

### Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar av fastighetsportföljen uppgår till 97,6 (91,5) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,9 (6,7)%.

### Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -121,5 (-132,5) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella investeringar och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 7,0 (16,3) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 3,2 (11,1) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 109,9 (93,4) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 16,5 MSEK mot samma period föregående år förklaras av högre marknadsräntor och ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella tillgångar och instrument uppgick till -18,6 (-55,4) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -12,6 (0,0) MSEK och realiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om -6,0 (-55,4) MSEK. Det sistnämnda är till -5,4 (-55,8) MSEK hänförligt till innehavet i Allenex.

Per den 30 september 2012 redovisas investeringen i Allenex till 52,5 (57,9) MSEK. Övriga investeringar är framför allt LinkTech och Litium. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 94,1 (111,7) MSEK. Under andra kvartalet 2012 har FastPartner avyttrat sitt innehav i Synoco.

### **Skatt**

Periodens skatt uppgår till -60,2 (-55,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -21,6 (-13,3) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -38,6 (-41,7) MSEK främst till följd av realiserade värdeförändringar på fastigheter.

### **Kassaflöde**

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 125,1 (131,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 176,2 (184,6). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 383,9 (-94,9) MSEK. Förändringen påverkas främst av att FastPartner har emitterat ett nytt obligationslån samt tagit upp nya banklån, avyttrat egna aktier, utbetald utdelning till aktieägarna samt förvärvat fastigheter kontant.

### **Fastighetsbeståndet**

FastPartner äger vid utgången av perioden 139 (107) fastigheter, varav 119 finns i region Stockholm och 20 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån geografiska områden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

FastPartner äger dessutom en fastighet till 50% i Eskilstuna tillsammans med Svensk Fastighetsfond.

Den totala uthyrningsbara arean är 791 326 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Stockholm med 596 499 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.

Det totala fastighetsbeståndet består till 58% av produktion och logistik/lager, 24% av kontor, 9% av butiker, 2% av bostäder och hotell samt 7% övrigt.

### **Förvärv och avyttringar**

FastPartner tillträdde under första kvartalet resterande 50% av de nio delägda fastigheterna i Gävle med tillträde den 1 februari 2012 samt fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 samt tomträtten till Oxen Mindre 35 i Stockholm City också det med tillträde den 1 februari 2012.

FastPartner har under andra kvartalet tillträtt sex fastigheter i Märsta med tillträde den 1 juni 2012.

FastPartner har under tredje kvartalet förvärvat och tillträtt 15 fastigheter med tillträde den 3 juli 2012.

Under första kvartalet sålde FastPartner en byggnad från fastigheten Hjällsnäs 8:30 i Göteborg. Den realiserade vinsten blev 0,4 MSEK.

Under andra kvartalet har FastPartner sålt fastigheten Andersberg 14:32 i Gävle. Den realiserade vinsten blev 0,4 MSEK.

### **Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter**

Den 30 september 2012 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 128,3 (12,0) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 92,6 (34,7) MSEK.

## Fastighetsbeståndets marknadsvärde

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2012-09-30 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2012 till 7 266,8 (5 990,3) 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 värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av 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 6,9 (6,7)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,7 (6,6)%, för region Gävleborg är det cirka 8,4 (7,8)%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 97,6 (91,5) MSEK. Under det tredje kvartalet gick FastPartners hyresgäst Panaxia i konkurs. Detta medförde att FastPartner tog en stor negativ värdeförändring om -79 MSEK på berörd fastighet per den 30 september. FastPartner har inlett arbetet med att hyra ut berörda ytor och har goda förhoppningar om att skapa goda förutsättningar för en positiv värdeökning i fastigheten.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande, MSEK	5 990,3
+ Förvärv av nya fastigheter	1 139,5
+ Investeringar	92,6
– Försäljningar	-53,2
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	97,6
<b>Bokfört värde per 120930 inkl fastigheter under uppförande</b>	<b>7 266,8</b>

## Finansiering

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 186,7 (1 998,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 321,1 MSEK varav 197,3 MSEK avser periodens resultat och 123,8 MSEK avser avyttring av egna aktier samt minskat med 132,8 MSEK till följd av utbetald utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

FastPartner har avyttrat totalt 2 332 000 återköpta aktier till priset 53,50 kr per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Efter genomförd avyttring uppgår det totala antalet utestående aktier i FastPartner till 53 100 000 varutöver FastPartner fortsatt innehar 611 212 återköpta aktier.

Försäljningen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöll på FastPartners årsstämma den 28 april 2011, som en följd av och del i finansieringar av de fastighetsförvärv som FastPartner genomfört under senare tid.

## Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 september 2012 till 4 178,1 (3 495,0) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2012 3,2 (3,0)%.

FastPartner emitterade i september 2012 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 500 MSEK och har ett slutligt förfall år 2016. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter.

FastPartner emitterade i oktober 2010 ett icke säkerställt femårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånets volym uppgår till 300 MSEK och har ett slutligt förfall år 2015. Obligationslånet löper med en fast ränta om 6,75 procent och kan förtidsinlösas av FastPartner efter två år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 4 982,8 (4 132,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 1 472,4 (1 362,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2012. FastPartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under det kommande året.

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att under oktober månad räntesäkra 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fyra år. Räntesäkringsperioden sammanfaller med det nyemitterade obligationslån om 500 MSEK som FastPartner emitterade den 28 september i år. Obligationslånet emitterades till villkoren Stibor 3M + 3,90 procentenheter. Med ränteswapavtalet har FastPartner räntesäkrat detta obligationslån på räntenivån 5,42%.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2012.

### Lånestruktur per 2012-09-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	614,7	614,7	0,0	2012
	904,0	904,0	0,0	2013
	267,9	267,9	0,0	2014
	696,2*	696,2	0,0	2015
	2 500**	2 495,3	4,7	2016
<b>Totalt</b>	<b>4 982,8</b>	<b>4 978,1</b>	<b>4,7</b>	

\* Varav 300,0 avser obligationslån.

\*\* Varav 500,0 avser obligationslån.

Den sänkning av Reporäntan som FastPartner i sin delårsrapport per 2012-06-30 förutsåg skulle inträffa, genomfördes vid Riksbankens septembermöte och reporäntan uppgår nu till 125 räntepunkter. Sänkningen har medfört en viss försvagning av den svenska kronan och Riksbanken verkar relativt nöjd med den föreliggande situationen varför ytterligare sänkning av reporäntan under innevarande år är mindre trolig.

Genom den snabba konsolideringen som de svenska bankerna uppnått via en fantastisk vinstutveckling och restriktiv utlåning, så har konkurrensen återkommit och likviditeten ökat vilket inneburit lägre marginaler samt en normalisering av interbankmarknaden där spreaden mellan reporänta och Stibor 3M är nere i mer normala 20-30 räntepunkter.

## Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 29,8 (30,4)%. Soliditeten i koncernen justerad för uppskjuten skatt uppgick vid periodens slut till 38,0 (38,7)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 572,8 (194,6) MSEK.

## Riskbedömning

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2011.

Problemen med hög statlig skuldsättning och stora budgetunderskott i stora delar av Euro-området har inte kommit närmare en lösning trots att mycket likviditet har tillförts via ECB:s LTRO-program. Effekterna av de besparingsprogram som måste vidtagas för att åstadkomma budgetbalans, i kombination med svag slutefterfrågan p.g.a. minskat konsumtionsutrymme hos individen genom högre energikostnader samt mindre tillgång till konsumtionskrediter, har gjort att återhämtningen i ekonomin har bromsats in och tillväxten har blivit betydligt lägre än vad som tidigare antagits. Detta har inneburit att efterfrågan för svensk industri har försämrats vilket medfört att antalet konkurser har ökat och att det råder en avvaktande hållning till expansions- och investeringsbeslut. Likviditeten i det europeiska och framförallt svenska banksystemet har förbättrats och medfört viss ökad kreditgivning vilket på sikt kan motverka den nu rådande nedåtgående trenden.

## Transaktioner med närstående

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

## Medarbetare

Koncernen hade per den 30 september 31 (28) anställda, varav 10 (10) kvinnor. Av samtliga anställda är 31 (28) personer anställda i moderföretaget.

## Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 180 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

I samband med förvärvet av resterande 50% av aktierna i FastProp Holding AB under det första kvartalet konsoliderar nu FastPartner detta fastighetsbestånd. Befintliga lån i detta bestånd uppgår till 298,4 MSEK. 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 lån om 75 MSEK. 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 löst ett lån om 23,5 MSEK. Säkerheter ställda för detta lån har återlämnats av banken till FastPartner.

FastPartner har under tredje kvartalet upptagit nya lån om 200 MSEK. 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 med tillräde den 5 oktober 2012 förvärvat 1 fastighet med en sammantagen yta om cirka 21 200 kvadratmeter. Fastigheten är fullt uthyrd och hyreskontrakten löper på åtta år. Fastigheten ligger i Haninge och sammantagna årliga hyresintäkter uppgår till cirka 12 MSEK exklusive tillägg. Vi förvärvet övertog FastPartner det lån som fanns på fastigheten om 73 MSEK och lämnade pant i form av pantbrev.

FastPartner har under oktober månad refinansierat lån om 161,7 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall oktober 2013.

FastPartner har under oktober månad ingått ränteswapavtal om sammanlagt 500 MSEK.

Räntesäkringsperioden sammanfaller med det nyemitterade obligationslån om 500 MSEK som FastPartner emitterade den 28 september i år. Med ränteswapavtalet har FastPartner räntesäkrat detta obligationslån på räntenivån 5,42%.

## Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 197,7 (188,8) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 75,0 (28,9) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 30 september 2012 uppgick likvida medel till 516,5 (144,2) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen ovan.

## Aktien

FastPartners aktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är aktien noterad på Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 september 2012 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



## Återköp och avyttring av aktier

Under perioden har inga aktier återköpts. Avyttring av 2 332 000 aktier har under perioden skett till priset 53,50 kr per aktie, totalt cirka 125 MSEK. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 611 212 aktier, vilket motsvarar 1,1% av totalt antal utgivna aktier.

Totalt antal utestående aktier uppgår till 53 100 000 vid årets utgång.



## Redovisningsprinciper

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2012 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 25 oktober 2012

*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 25 oktober 2012 kl 12:00.

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](http://www.fastpartner.se)

## Kalendarium

Bokslutskommuniké 2012	21 februari 2013
Årsredovisning 2012	mars 2013
Delårsrapport per 31 mars 2013	25 april 2013

## Granskningsrapport

### *Inledning*

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari - 30 september 2012. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### *Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning*

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### *Slutsats*

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 oktober 2012

Deloitte AB

Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor

<b>Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b>					
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
<b>Hyresintäkter</b>	<b>164,3</b>	<b>113,4</b>	<b>473,6</b>	<b>343,3</b>	<b>464,7</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-22,4	-13,9	-80,4	-55,1	-75,7
Reparation och underhåll	-13,4	-7,3	-37,5	-20,7	-37,0
Fastighetskatt	-7,0	-5,8	-19,4	-13,7	-18,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,5	-4,2	-16,3	-11,9	-16,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,7	-4,5	-29,9	-16,9	-23,2
<b>Driftnetto</b>	<b>105,3</b>	<b>77,7</b>	<b>290,1</b>	<b>225,0</b>	<b>294,5</b>
Central administration	-3,5	-3,0	-12,1	-13,0	-17,3
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-36,6	12,3	97,6	91,5	224,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0
Andel i intresseföretags resultat	1,0	0,8	2,6	0,8	1,3
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>66,2</b>	<b>87,8</b>	<b>379,0</b>	<b>304,3</b>	<b>503,1</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	0,9	4,6	7,0	16,3	25,2
Finansiella kostnader	-43,3	-31,4	-126,0	-89,7	-125,3
Orealiserade valutakursförändringar	10,4	-0,7	16,1	-3,7	3,4
Värdeförändring finansiella instrument	-30,1	-19,6	-18,6	-55,4	-70,0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4,1</b>	<b>40,7</b>	<b>257,5</b>	<b>171,8</b>	<b>336,4</b>
Skatt	3,8	-12,7	-60,2	-55,0	-111,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>7,9</b>	<b>28,0</b>	<b>197,3</b>	<b>116,8</b>	<b>224,7</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>7,9</b>	<b>28,0</b>	<b>197,3</b>	<b>116,8</b>	<b>224,7</b>

Resultat/aktie kr	0,15	0,55	3,77	2,30	4,43
Antal utgivna aktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående aktier	53 100 000	50 768 000	53 100 000	50 768 000	50 768 000
Genomsnittligt antal aktier	53 100 000	50 768 000	52 322 667	50 768 000	50 768 000

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

<b>Koncernens balansräkning i sammandrag</b>					
<b>Belopp i MSEK</b>			<b>2012-09-30</b>	<b>2011-09-30</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter			7 266,8	5 360,0	5 990,3
Maskiner och inventarier			1,6	1,5	1,4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>			<b>7 268,4</b>	<b>5 361,5</b>	<b>5 991,7</b>
Summa finansiella anläggningstillgångar			157,6	321,5	360,7
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			<b>7 426,0</b>	<b>5 683,0</b>	<b>6 352,4</b>
Kortfristiga fordringar			56,8	33,6	53,7
Likvida medel			554,0	167,8	170,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			<b>610,8</b>	<b>201,4</b>	<b>223,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			<b>8 036,8</b>	<b>5 884,4</b>	<b>6 576,2</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Aktiekapital och reserver			631,8	631,8	631,8
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat och övrigt tillskjutet kapital			1 554,9	1 258,7	1 366,6
<b>Summa eget kapital</b>			<b>2 186,7</b>	<b>1 890,5</b>	<b>1 998,4</b>
Uppskjuten skatteskuld			587,2	477,1	548,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			3 505,6	2 310,8	2 432,4
Övriga långfristiga skulder			4,9	3,5	4,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>4 097,7</b>	<b>2 791,4</b>	<b>2 985,0</b>
Skulder till kreditinstitut			1 472,4	982,8	1 362,6
Övriga kortfristiga skulder			156,1	107,1	135,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			123,9	112,6	94,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			<b>1 752,4</b>	<b>1 202,5</b>	<b>1 592,8</b>
<b>Summa skulder</b>			<b>5 850,1</b>	<b>3 993,9</b>	<b>4 577,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>8 036,8</b>	<b>5 884,4</b>	<b>6 576,2</b>

<b>Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag</b>					
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
<i>Den löpande verksamheten</i>					
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4,1</b>	<b>40,7</b>	<b>257,5</b>	<b>171,8</b>	<b>336,4</b>
Justeringsposter	61,2	-4,6	-93,8	-36,3	-155,2
Betald/erhållen skatt	-2,3	-0,1	-38,6	-3,6	4,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>63,0</b>	<b>36,0</b>	<b>125,1</b>	<b>131,9</b>	<b>185,6</b>
Förändringar i rörelsekapital	0,9	-20,0	51,1	52,7	38,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>63,9</b>	<b>16,0</b>	<b>176,2</b>	<b>184,6</b>	<b>224,2</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>					
Investeringar i fastigheter	-309,8	-10,0	-1 226,4	-166,7	-663,9
Försäljning av fastigheter	0,0	-	53,8	-	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	7,7	-	-1,1	-2,1	-47,6
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-302,1</b>	<b>-10,0</b>	<b>-1 173,7</b>	<b>-168,8</b>	<b>-711,5</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>					
Upptagande och lösen av lån	671,7	56,3	1 183,9	10,5	512,4
Förändring av långfristiga fordringar	-2,3	27,2	206,5	-3,5	-
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8	-116,8
Avyttring egna aktier	-	-	123,8	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>669,4</b>	<b>83,5</b>	<b>1 381,4</b>	<b>-109,8</b>	<b>395,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>431,2</b>	<b>89,5</b>	<b>383,9</b>	<b>-94,0</b>	<b>-91,7</b>
Likvida medel vid periodens ingång	122,8	78,3	170,1	261,8	261,8
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>554,0</b>	<b>167,8</b>	<b>554,0</b>	<b>167,8</b>	<b>170,1</b>

<b>Förändring i koncernens egna kapital</b>					
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/4 - 30/6</b>	<b>1/1 - 30/6</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Vid periodens början	2 178,8	1 862,5	1 998,4	1 890,5	1 890,5
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8	-116,8
Avyttring egna aktier	-	-	123,8	-	-
Periodens totalresultat	7,9	28,0	197,3	116,8	224,7
<b>Vid periodens slut</b>	<b>2 186,7</b>	<b>1 890,5</b>	<b>2 186,7</b>	<b>1 890,5</b>	<b>1 998,4</b>

<b>Finansiella nyckeltal</b>					
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	249,2	201,6	249,2	201,6	160,4
Eget kapital/aktie, SEK	41,2	37,2	41,2	37,2	39,4
Eget kapital justerat för uppskj skatt/aktie, SEK**	52,2	46,6	52,2	46,6	50,2
Avkastning på eget kapital % *	1,4	6,0	18,9	8,2	11,6
Avkastning på totalt kapital % *	2,6	4,9	10,5	5,9	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,5	2,4	2,5	2,5
Soliditet %	27,2	32,1	27,2	32,1	30,4
Soliditet justerad för uppskj skatt % **	34,5	40,2	34,5	40,2	38,7

<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Driftnetto % *	5,9	5,7	5,9	5,7	5,4
Överskottsgrad %	64,1	68,5	61,3	65,5	63,4
Ekonomisk uthyrningsgrad %	89,5	87,5	89,5	88,6	88,7
Hyresvärde, kr/kvm *	952,4	901,7	914,1	923,5	835,0
Fastighetskostnader, kr/kvm *	298,2	249,0	309,2	275,0	262,5
Driftsöverskott, kr/kvm *	554,1	540,0	508,9	543,3	478,2

<b>Fastighetsbeståndet per 2012-09-30</b>										
Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt / kvm *	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad / kvm *	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % *	Hyresvärde MSEK
Stockholm 1	41	208,4	169,5	1 084,3	76,3	488,2	93,2	2 791,7	4,4%	192,4
Stockholm 2	40	271,4	183,0	899,2	60,2	295,7	122,8	2 470,6	7,0%	200,0
Stockholm 3	38	116,7	51,9	593,1	25,9	295,5	26,0	1 033,1	5,6%	62,8
Gävleborg	20	194,8	69,2	473,8	21,1	144,1	48,1	971,4	7,1%	87,3
<b>Summa</b>	<b>139</b>	<b>791,3</b>	<b>473,6</b>	<b>798,1</b>	<b>183,5</b>	<b>309,2</b>	<b>290,1</b>	<b>7 266,8</b>	<b>5,9%</b>	<b>542,5</b>

\* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

\*\* Försäljning av fastigheter sker vanligtvis genom försäljning av andelar i dotterbolag och är skattefri.

<b>Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag</b>					
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Hysesintäkter	64,0	59,9	197,7	188,8	246,3
<i>Fastighetskostnader</i>					
Driftskostnader	-8,9	-7,6	-35,2	-33,6	-44,4
Reparation och underhåll	-5,3	-3,9	-16,3	-12,3	-20,3
Fastighetsskatt	-2,4	-2,5	-7,3	-7,1	-9,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,4	-1,4	-4,2	-4,2	-5,4
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,1	-2,7	-15,1	-13,3	-18,0
<b>Driftnetto</b>	<b>41,9</b>	<b>41,8</b>	<b>119,6</b>	<b>118,3</b>	<b>149,0</b>
Central administration	-3,0	-2,0	-11,0	-9,8	-13,4
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>38,9</b>	<b>39,8</b>	<b>108,6</b>	<b>108,5</b>	<b>135,6</b>
<i>Finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	172,0
Övriga finansiella poster	-29,6	-26,7	-33,6	-79,6	-93,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>9,3</b>	<b>13,1</b>	<b>75,0</b>	<b>28,9</b>	<b>214,3</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-106,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>9,3</b>	<b>13,1</b>	<b>75,0</b>	<b>28,9</b>	<b>107,5</b>
Skatt	-4,1	-8,1	-24,3	-21,8	-3,9
<b>Periodens resultat</b>	<b>5,2</b>	<b>5,0</b>	<b>50,7</b>	<b>7,1</b>	<b>103,6</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>5,2</b>	<b>5,0</b>	<b>50,7</b>	<b>7,1</b>	<b>103,6</b>

<b>Moderbolagets balansräkning i sammandrag</b>			
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2012-09-30</b>	<b>2011-09-30</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Fastigheter under uppförande / Pågående arbeten	96,9	69,0	-
Maskiner och inventarier	0,8	1,1	1,0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>97,7</b>	<b>70,1</b>	<b>1,0</b>
Andelar i koncernföretag	2 205,9	2 035,5	2 072,0
Fordringar hos koncernföretag	3 876,9	3 065,0	3 477,3
Andra långfristiga fordringar	54,8	186,4	187,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	97,2	116,2	154,4
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 234,8</b>	<b>5 403,1</b>	<b>5 890,7</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>6 332,5</b>	<b>5 473,2</b>	<b>5 891,7</b>
Kortfristiga fordringar	9,1	7,4	17,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36,6	18,8	21,2
Likvida medel	516,5	160,1	144,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>562,2</b>	<b>186,3</b>	<b>182,9</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>6 894,7</b>	<b>5 659,5</b>	<b>6 074,6</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital och reserver	628,8	628,8	628,8
Balanserad vinst	237,1	98,9	195,4
<b>Summa eget kapital</b>	<b>865,9</b>	<b>727,7</b>	<b>824,2</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 063,1	2 183,7	2 382,4
Skulder till koncernföretag	2 113,3	2 122,0	1 921,9
Övriga långfristiga skulder	6,3	5,2	2,5
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 182,7</b>	<b>4 310,9</b>	<b>4 306,8</b>
Skulder till kreditinstitut	654,8	472,2	776,5
Övriga kortfristiga skulder	122,2	83,6	87,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69,1	65,1	79,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>846,1</b>	<b>620,9</b>	<b>943,6</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>6 028,8</b>	<b>4 931,8</b>	<b>5 250,4</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 894,7</b>	<b>5 659,5</b>	<b>6 074,6</b>

<b>Förändring i moderbolagets egna kapital</b>					
<b>Belopp i MSEK</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2011</b>
	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/7 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 30/9</b>	<b>1/1 - 31/12</b>
Vid periodens början	860,7	722,7	824,2	837,4	837,4
Utdelning	-	-	-132,8	-116,8	-116,8
Avyttring egna aktier	-	-	123,8	-	-
Periodens totalresultat	5,2	5,0	50,7	7,1	103,6
<b>Vid periodens slut</b>	<b>865,9</b>	<b>727,7</b>	<b>865,9</b>	<b>727,7</b>	<b>824,2</b>

Redovisning av segment	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30	2012-09-30	2011-09-30
MSEK														
Hysesintäkter	169,5	107,1	183,0	152,9	51,9	46,3	69,2	37,0	473,6	343,3			473,6	343,3
Fastighetskostnader	-76,3	-39,9	-60,2	-43,2	-25,9	-20,0	-21,1	-15,2	-183,5	-118,3			-183,5	-118,3
<b>Drifnetto</b>	93,2	67,2	122,8	109,7	26,0	26,3	48,1	21,8	290,1	225,0			290,1	225,0
<b>Värdeförändringar</b>														
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	143,5	35,2	-52,1	36,4	49,2	22,7	-43,0	-2,8	97,6	91,5			97,6	91,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,8	0,0			0,8	0,0
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-12,6	0,0	-6,0	-55,4	-18,6	-55,4
<b>Bruttoresultat</b>	236,7	102,4	71,1	146,1	75,2	49,0	5,5	19,0	375,9	316,5	-6,0	-55,4	369,9	267,1
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-12,1	-13,0	-12,1	-13,0
Andel i intresseföretags resultat									2,6	0,8			2,6	0,8
Finansiella intäkter									7,0	16,3			7,0	16,3
Finansiella kostnader									-103,8	-87,2	-6,1	-6,2	-109,9	-93,4
Resultat före skatt													257,5	171,8
Skatt											-60,2	-55,0	-60,2	-55,0
<b>Periodens totalresultat</b>									281,7	246,4	-84,4	-129,6	197,3	116,8
Förvaltningsfastigheter	2 791,7	1 923,9	2 470,6	2 288,7	1 033,1	606,4	971,4	541,0	7 266,8	5 360,0			7 266,8	5 360,0
<b>Ofördelade poster</b>														
Finansiella anläggningstillgångar													157,6	321,5
Maskiner och inventarier													1,6	1,5
Omsättningstillgångar													56,8	33,6
Likvida medel													554,0	187,8
<b>Summa tillgångar</b>	2 791,7	1 923,9	2 470,6	2 288,7	1 033,1	606,4	971,4	541,0	7 266,8	5 360,0			8 036,8	5 884,4
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													2 188,7	1 890,5
Långfristiga skulder													3 510,5	2 314,3
Uppskjuten skatteskuld													587,2	477,1
Kortfristiga skulder													1 752,4	1 202,5
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													8 036,8	5 884,4
Periodens förvärv och investeringar	313,7	15,0	48,4	148,0	359,7	3,4	510,3	2,6	1 232,1	169,1			1 232,1	169,1
Periodens försäljningar	0,0	0,0	-3,2	0,0	0,0	0,0	-50,0	0,0	-53,2	0,0			-53,2	0,0

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 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.

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 segment Stockholm 2 på grund av att den i den interna rapporteringen är under regionchef Stockholm 2's verksamhetsansvar.

## Definitioner

### FASTIGHETSRELATERADE

DRIFTNETTO: Hyresintäkter 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.

HYRESVÄRDE: Redovisade hyresintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyresförluster, plus bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda ytor.

JÄMFÖRBART BESTÅND: Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

ÖVERSKOTTSGRAD, %: Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

### FINANSIELLA

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %: Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

BELÄNINGSGRAD, %: Skulder till kreditinstitut i procent av 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 FÖR UPPSKJUTEN SKATT (%): Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

### AKTIERELATERADE

EGET KAPITAL PER AKTIE: Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

RESULTAT PER AKTIE: Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

GENOMSNISSLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER: Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.

FastPartner AB (publ)

Sturegatan 38  
Box 55625  
102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60  
Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867  
Säte: Stockholm  
E-mail: [info@fastpartner.se](mailto:info@fastpartner.se)