



Delårsrapport

1 januari – 31 mars 2017

PERIODEN I SAMMANDRAG

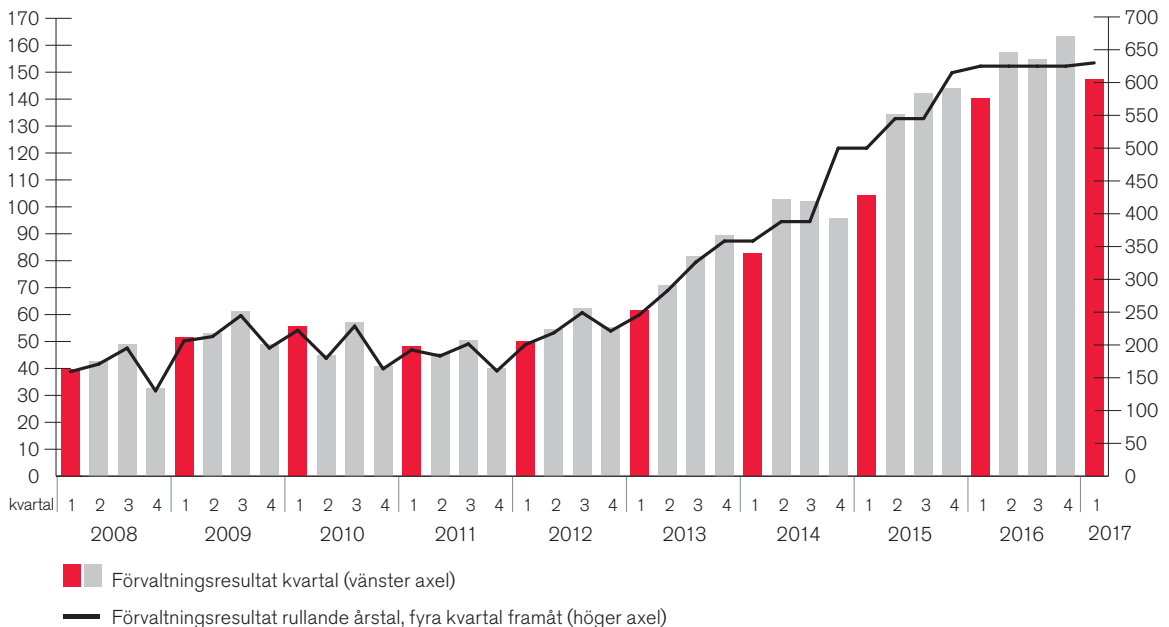
- Hyresintäkterna ökade med 2,9% och uppgick till 325,6 (316,3) MSEK.
- Driftnettot ökade med 4,4% och uppgick till 203,3 (194,7) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 62,4 (61,6)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 147,3 (140,4) MSEK, per stamaktie 2,44 (2,56) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 630 (625) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 17 320,7 (17 394,2) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 290,9 (438,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 424,0 (388,7) MSEK, per stamaktie 6,87 (6,92) kr.
- FastPartner har avyttrat två fastigheter till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30%, till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskillning om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Köpeskillningen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske vid halvårsskiftet innevarande år.
- Det är FastPartners mål att i slutet av år 2017 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 750 MSEK. Som FastPartner tidigare informerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital. Detta innebär att avkastning är överordnad expansion.

4,4%

FastPartner ökade driftnettot med 4,4 procent för perioden.

147,3 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 147,3 MSEK för perioden.



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

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.

MISSION

FastPartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentlig sektor. Allt för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

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 primära finansiella mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 750 MSEK i slutet av år 2017.

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 kan fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 75 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och 25 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen genom egen personal. Hyresgäster betraktas som medarbetare. Anställda får både stor frihet och stort ansvar vilket skapar hög prestationsnivå. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att skapa 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. Att utveckla och investera i befintligt bestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor är en viktig del i FastPartners verksamhet.

FINANSIERINGSSTRATEGI

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs av en blandning av banklån och emitterade obligationslån. 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 håller i alla lägen

– rubriken gäller nu och i framtiden

Räntan och den glödheta Stockholmsmarknaden kan ge ett intryck av att FastPartner idag är ett självspelande piano. Räntan och marknaden kommer att förändras och ambitionen har därför varit att FastPartner ska vara väl rustat för ett tuffare klimat. FastPartners finansiella styrka med goda kassaflöden, fastighetsbeståndets Stockholmsfokusering och en slimmad organisation gör att bolaget har goda förutsättningar att i framtiden kunna flytta fram sin position på den svenska fastighetsmarknaden. Den ekonomiska styrkan kommer att ha en avgörande betydelse när en ny spelplan med andra förutsättningar blir aktuell.

Den påbörjade förädlingen av byggrätter med bostadsinriktning i nuvarande bestånd ligger också tidsmässigt väl. FastPartners förvärvade vakanser i Stockholmsområdet dras med viss eftersläpning i uthyrningen. Fastigheterna förvärvades dock till en hög avkastningsränta även med gällande vakanser varför de ska ses som en potential och inte ett bekymmer.

Efter en mycket expansiv period under åren 2012 - 2015 blev 2016 ett år där fastighetspriserna hamnade på nivåer där det fanns anledning att intaga en mer avvaktande hållning till en fortsatt expansion. FastPartner valde 2016 att istället för att förvärva nya fastigheter investera i och utveckla det egna fastighetsbeståndet. Ett exempel på detta är "Nya Märsta Centrum". Den avvaktande förvärvsattityden ligger helt i linje med FastPartners tidigare fastlagda strategi att uppnå en god avkastning på eget kapital i varje enskild affär.

Byggrätterna på cirka 380 000 kvm utgör en stor potential när det gäller utvecklingen i eget bestånd. Byggrätterna kan antingen utvecklas i egen regi, som i Nya Märsta Centrum, alternativt tillsammans med andra intressenter men kan också säljas. Den senaste affären som gällde byggrätter innebar ett joint venture tillsammans med Slättö där två fastigheter i Stockholm ska utvecklas till cirka 900 bostäder. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft vid halvårsskiftet 2017. Ett gemensamt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30 procent av aktierna, har bildats. FastPartner överlät fastigheterna till det gemen-

samt ägda bolaget för 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan enligt ovan. Köpeskillingen om 850 MSEK översteg FastPartners bokförda värde på fastigheterna med cirka 440 MSEK. Utöver realisationsvinsten kommer FastPartner att redovisa en icke obetydlig tillkommande vinst i takt med att bostadsprojektet resultatavräknas.

UTHYRNING

FastPartners uthyrningsarbete fokuserar på kunden, nöjda hyresgäster är en långsiktigt bra affär. Vår ambition är att vara en smidig samarbetspartner för våra hyresgäster så att de kan fokusera fullt ut på sin kärnverksamhet, och grunden för att möjliggöra detta läggs i samband med inflyttningen. Det entreprenöriella arbetet är centralt, och konkret innebär det att man som uthyrare på FastPartner har en god förståelse för både ekonomi, byggteknik och juridik.

En del av förklaringen till den nu relativt höga vakansen på 12 procent är dels de ytor Ericsson lämnande i Gävle. Till detta kommer att vi också nyligen har förvärvat vakanser, som t ex i slutet av 2015 då vi förvärvade elva fastigheter med bra lägen i norra Stockholm. Det tar tid att repositionera fastigheter så att de fångar upp efterfrågan på rätt sätt. Under 2016 höjdes ambitionerna väsentligt med marknadsföringsarbetet. En bärande tanke i denna nysatsning är att vi ska produktifiera våra större vakanser för att tydliggöra erbjudandet mot kunden och effektivisera marknadsföringen. I denna satsning ingår en multikanal strategi där vi både arbetar med traditionella tryckta medier och nyare digitala forum som t ex sociala medier. Speciellt vill vi här lyfta fram Lunda Business som vi nu mera kallar vårt erbjudande av kommersiella lokaler i Lunda företagsområde i nordvästra Stockholm, samt Kista Bright som är arbetsnamnet för våra fastigheter på Finlandsgatan i Kista. I båda fallen handlar det om att det ska synas i fastigheterna att vi har höjt profilen, och i fallet med Kista blir det extra tydligt då en helt ny exteriör ljussättning är på väg att monteras upp.

Verksamheten

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR FÖRSTA KVARTALET 2017

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 2,9% till 325,6 (316,3) MSEK och driftnettot ökade med 4,4% till 203,3 (194,7) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till nytecknade kontrakt men även av hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2016.

Överskottsgraden uppgick till 62,4 (61,6)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 147,3 (140,4) MSEK eller 2,44 (2,56) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2016 samt nytecknade hyreskontrakt. FastPartner driver ett 50/50-gemensamt utvecklingsbolag tillsammans med Besqab som bygger 168 bostadsrätter i Täby. Inflyttning har påbörjats vintern 2016/2017. Resultatandelar från intressebolag om 5,6 (11,0) MSEK avser detta projekt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 290,9 (438,5) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer och sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -67,0 (-143,3) MSEK. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader samt lägre negativ värdeförändring avseende derivat och finansiella placeringar.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 424,0 (388,7) MSEK. Förändringen beror till största delen på högre driftnetto, lägre negativ värdeförändring avseende derivat och finansiella placeringar samt lägre skatt som motverkats av lägre värdeförändring på fastigheter.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2017 kvartal 1	2016 kvartal 4	2016 kvartal 3	2016 kvartal 2	2016 kvartal 1
Hysesintäkter mm	325,6	323,0	315,5	316,0	316,3
Fastighetskostnader	-122,3	-101,8	-98,5	-95,7	-121,6
Driftnetto	203,3	221,2	217,0	220,3	194,7
Överskottsgrad %	62,4	68,5	68,8	69,7	61,6
Central administration	-6,3	-9,0	-7,1	-7,5	-6,5
Andel i intresseföretags resultat ¹	5,6	5,8	7,0	4,7	11,0
Finansiella poster ²	-55,3	-54,5	-62,2	-60,3	-58,8
Förvaltningsresultat	147,3	163,5	154,7	157,2	140,4
Värdeförändringar fastigheter	290,9	397,9	298,7	356,5	438,5
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	438,2	561,4	453,4	513,7	578,9

¹ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB och Centralparken Holding AB.

² Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 325,6 (316,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 9,3 MSEK, eller 2,9%. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även av att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2016. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 9,6 MSEK eller 3,1%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2017 till 88,2 (88,3)%. Justerat för FastPartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,0 (89,7)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 122,3 (121,6) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 0,7 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 0,7 MSEK, eller 0,7%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 290,9 (438,5) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,5 (5,6)%. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat årets värdeförändringar men även nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -67,0 (-143,3) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, räntetäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 1,4 (1,1) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 1,3 (1,1) MSEK räntetäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 55,3 (62,6) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Minskningen om 7,3 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av lägre räntekostnader hänförliga till bolagets ränteswapportfölj till följd av att ränteswapportföljen har minskat.

Koncernens värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till -13,1 (-81,8) MSEK. Förändringen förklaras av lägre negativ värdeförändring avseende räntederivat och långfristiga värdepappersinnehav.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -2,5 (-105,7) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -17,6 (-14,8) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om 15,1 (-90,9) MSEK. FastPartner har under perioden avyttrat tre fastigheter via bolagsförsäljningar vilket medfört en upplösning av uppskjuten skatt hänförlig till dessa fastigheter.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 75,8 (69,1) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 22,9 (66,3) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 14,0 (39,5) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter under 2016, ersättning för avyttrade fastighe-

ter och gjorda investeringar i befintliga fastigheter samt lösen och amortering av lån.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartners fastighetsbestånd är uppdelat på fyra regioner där varje region är indelad i ett antal förvaltningsområden. Varje region leds av en regionchef som har ansvaret för regionens driftnetto. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområden. FastPartner ägde vid utgången av perioden 193 fastigheter, varav 49 finns i Region 1, 52 finns i Region 2, 71 finns i Region 3 och 21 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 386 039 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med

347 360 kvadratmeter, Region 2 med 395 327 kvadratmeter, Region 3 med 448 251 kvadratmeter och Region 4 med 195 101 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 75% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 25% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet består till 48,4% av produktion och logistik/lager, 32,6% av kontor, 9,3% av butiker, 2,3% av bostäder och hotell samt 7,4% övrigt.

Översikt per fastighetskategori per 2017-03-31

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Totalt	Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt				
Kombinationsfastigheter	113	1 432,3	107,9	60,0	494,5	4,1	16,4	61,5	744,4	639,1	6 352,2	
Kontorsfastigheter	35	269,9	248,5	13,1	16,2	2,4	0,9	8,1	289,2	457,9	5 566,2	
Centrumanläggningar	35	168,0	55,7	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	220,2	2 782,1	
Logistikfastigheter	6	500,2	28,3	-	153,2	-	-	8,0	189,5	84,0	1 019,7	
Stockholm cityfastigheter	4	3,4	9,6	4,1	0,4	-	-	1,6	15,7	75,9	1 600,5	
Summa	193	2 373,8	450,0	129,3	670,6	8,2	24,3	103,7	1 386,1	1 477,1	17 320,7	

Översikt per geografi per 2017-03-31

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Totalt	Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt				
Storstockholm	132	1 053,7	368,3	104,2	288,2	8,2	16,0	37,8	822,7	1 116,2	13 854,4	
Gävle	17	321,8	10,5	1,0	98,1	-	8,0	33,7	151,3	119,9	1 198,7	
Storgöteborg	16	325,7	27,7	11,8	104,1	-	-	10,1	153,7	86,2	947,8	
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	-	0,3	18,5	94,0	73,2	745,7	
Övriga orter	15	458,3	29,9	6,2	124,7	-	-	3,6	164,4	81,6	574,1	
Summa	193	2 373,8	450,0	129,3	670,6	8,2	24,3	103,7	1 386,1	1 477,1	17 320,7	

Förvärv och avyttringar

Nedan fastigheter har FastPartner avyttrat/frånträtt under 2017.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Frånträdesdag
Nedra Runby 1:9;1,11	Upplands Väsby	5 593	1 febr
Gunhild 5	Stockholm	1 700	13 mars
Gustav 1	Stockholm	282	13 mars
Kängurun 2	Mölnadal	6 442	1 juni

FastPartner har per den 13 mars avyttrat och frånträtt fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30%, för utveckling av cirka 900 bostäder. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Den totala köpeskillingen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske vid halvårsskiftet innevarande år. Utöver realisationsvinsten kommer FastPartner att redovisa en icke obetydlig tillkommande vinst i takt med att bostadsprojektet resultatavräknas.

Byggrätter och potentiella projekt

Den starka urbaniseringstrend som råder i Sverige innebär att storstadsregionerna har stark befolkningstillväxt. Detta i kombination med bostadsbrist medför behov av nyproduktion och därmed konvertering av främst äldre kontors- och industriområden till bostäder. Processen är framförallt vanligt förekommande i Stockholmsregionen där befolkningstillväxten och efterfrågan är stark samt bristen på bostäder omfattande.

Per 31 mars 2017 har FastPartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 380 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 168 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 212 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 mars 2017 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 163 MSEK, varav 122 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 726 kr/kvm, och 41 MSEK avsåg kommersiella byggrät-

ter motsvarande i genomsnitt 193 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av FastPartner med äganderätt och tomträtt.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst två gånger per år. Per 2017-03-31 har hela fastighetsbeståndet internvärderats med utgångspunkt från senaste extern värdering per 2016-12-31 som FastPartner erhöll från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec och där nya händelser i form av gjorda uthyrningar/upsägningar under första kvartalet 2017 beaktats. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2017 till 17 320,7 (17 394,2) MSEK.

Underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har om fastigheterna. Information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder FastPartner egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. 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. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,5 (5,6)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,0 (5,1)%, för Region 2 är det cirka 6,1 (6,2)%, för Region 3 är det cirka 5,9 (6,1)% och för Region 4 är det cirka 6,0 (6,0)%.

Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 290,9 (438,5) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	17 394,2
+ Förvärv av nya fastigheter	0,2
+ Investeringar	88,9
– Försäljningar	–453,5
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	290,9
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	17 320,7

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 6 859,0 (6 435,0) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 424,0 MSEK till följd av periodens resultat.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 mars 2017 till 8 034,6 (8 066,0) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 mars 2017 1,7 (1,7)%.

Utöver lån hos kreditinstitut har FastPartner emitterat fyra icke säkerställda obligationslån.

Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
500,0	Stibor 3M + 2,25 ^{1,2}	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40 ^{1,2}	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50 ^{1,2}	sep-19
600,0	Stibor 3M + 4,50 ¹	sep-20
2 050,0		

¹ Talet avser procentenheter.

² Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 10 084,6 (10 116,0) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 876,5 (4 400,8) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2017. FastPartner har

en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2017.

LÅNESTRUKTUR PER 2017-03-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	4 348,0	4 348,0	0,0	2017
	614,5 ¹	614,5	0,0	2018
	3 347,0 ²	3 347,0	0,0	2019
	683,2 ³	683,2	0,0	2020
	1 091,9	1 091,9	0,0	2034
Totalt	10 084,6	10 084,6	0,0	

¹ Varav 500,0 avser obligationslån.

² Varav 950,0 avser obligationslån.

³ Varav 600,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 31 mars 2017.

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
2 125		

¹ Exklusive lånets marginal

Riksbanken visar inga tecken på att avvika från sin mycket mjuka penningpolitiska linje vilket innebär att FastPartner fortsätter att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

FastPartner fortsätter dock att bevakna räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindningstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på

tiotåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer. Ambitionen är att 40% av låneportföljen ska ha en räntebindningstid överstigande fem år.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 36,6 (34,9)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 43,4 (41,9)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 904,5 (890,5) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2016. Den process som FastPartner driver mot Stockholms Stad rörande att staden har sagt upp tomträttsavtalet till tomträtten Stockholm Riksby 1:13 fortsätter och inget nytt finns att rapportera. FastPartner kommer löpande att informera om hur processen fortlöper. FastPartner gör bedömningen att utfallet av processen kan förbättra bolagets position i förhandlingarna om det framtida nyttjandet och ägandet av tomträtten.

Sett ur ett globalt perspektiv har under året en åtstramande tendens kunnat konstateras hos den amerikanska centralbanken som genomfört en höjning av styrräntan och annonserat ytterligare en höjning under mars månad. FastPartners bedömning är att den amerikanska konjunkturen bromsar in under slutet av år 2017 betingad av sämre bilförsäljning. Detta innebär förmodligen att FED blir försiktigare med ytterligare räntehöjningar vilket kommer att påverka övriga centralbanker.

ECB's beslut att behålla både räntan och återköpsprogrammen på oförändrad nivå, har inneburit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En ytterligare konse-

kvens av detta har inneburit en fortsatt nedjustering av fastighetsyielderna för attraktiva objekt, framförallt i Stockholmsområdet, vilket inneburit ytterligare uppvärderingar av FastPartners fastighetsbestånd.

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 året.

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 31 mars 2017 62 (61) anställda, varav 17 (17) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I samband med att FastPartner frånträtt tre fastigheter under första kvartalet 2017 har FastPartner minskat pantsatta pantbrev i berörda fastigheter med 21 MSEK.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser att rapportera.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 102,1 (94,8) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 26,7 (-52,4) MSEK.

Per den 31 mars 2017 uppgick likvida medel till 697,9 (694,5) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

AKTIEN

Stamaktien

FastPartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2017 äger 71,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 31 MARS 2017 (SEK)



Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. 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 111 212 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 60 300 000 vid periodens utgång.

Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 897 499 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.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2017 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

Upplýsingar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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 april 2017

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Ewa Glenow
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som FastPartner AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 25 april 2017 kl 15:15.

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 2017
Delårsrapport per 30 september 2017

4 juli 2017
26 oktober 2017

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2017 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	325,6	316,3	1 270,8
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-70,6	-65,8	-194,5
Reparation och underhåll	-13,8	-20,1	-75,0
Fastighetskatt	-15,9	-15,5	-64,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-8,3	-7,1	-32,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-13,7	-13,1	-51,6
Driftnetto	203,3	194,7	853,2
Central administration	-6,3	-6,5	-30,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	290,9	438,5	1 477,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	14,0
Andel i intresseföretags resultat	5,6	11,0	28,5
Resultat före finansiella poster	493,5	637,7	2 343,2
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	1,4	1,1	4,7
Finansiella kostnader	-55,3	-62,6	-248,5
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-13,1	-81,8	-99,7
Resultat före skatt	426,5	494,4	1 999,7
Skatt	-2,5	-105,7	-401,1
PERIODENS RESULTAT	424,0	388,7	1 598,6
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	424,0	388,7	1 598,6
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	424,0	388,7	1 598,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
	424,0	388,7	1 598,6
Resultat/stamaktie kr	6,87	6,92	28,18
Antal utgivna stamaktier	60 411 212	53 711 212	60 411 212
Antal utestående stamaktier	60 300 000	53 600 000	60 300 000
Genomsnittligt antal stamaktier	60 300 000	54 792 057	55 380 577

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

Resultat per stamaktie justerat avseende fondemissionselement i genomförd nyemission år 2016

Justering av genomsnittligt antal stamaktier har skett med faktor 1,02 avseende genomsnittligt antal stamaktier före erhållandet av nyemissionslikvid under år 2016. Omräkningen har påverkat historiska värden för genomsnittligt antal stamaktier och resultat per stamaktie.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 320,7	15 871,7	17 216,0
Fastigheter under uppförande	-	113,0	178,2
Maskiner och inventarier	1,6	1,9	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	17 322,3	15 986,6	17 395,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16,6	-	32,6
Andelar i intresseföretag	82,8	164,3	77,3
Andra långfristiga fordringar	58,2	41,0	58,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	157,6	205,3	168,2
Summa anläggningstillgångar	17 479,9	16 191,9	17 564,1
Kortfristiga fordringar	463,0	117,9	86,7
Likvida medel	819,5	204,5	805,5
Summa omsättningstillgångar	1 282,5	322,4	892,2
SUMMA TILLGÅNGAR	18 762,4	16 514,3	18 456,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	623,1	556,0	623,1
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	540,6	1 234,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	5 001,8	3 606,9	4 577,8
Summa eget kapital	6 859,0	4 703,5	6 435,0
Uppskjutna skatteskulder	1 194,0	974,0	1 209,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 208,1	4 932,6	5 715,2
Övriga långfristiga skulder	115,2	160,0	164,9
Summa långfristiga skulder	6 517,3	6 066,6	7 089,3
Skulder till kreditinstitut	4 876,5	5 040,7	4 400,8
Övriga kortfristiga skulder	267,3	461,0	292,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242,3	242,5	239,0
Summa kortfristiga skulder	5 386,1	5 744,2	4 932,0
Summa skulder	11 903,4	11 810,8	12 021,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 762,4	16 514,3	18 456,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2017 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	426,5	494,4	1 999,7
Justeringsposter	-283,3	-362,1	-1 408,2
Betald/erhållen skatt	-67,4	-63,2	-74,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	75,8	69,1	516,9
Förändringar i rörelsekapital	-52,9	-2,8	-215,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	22,9	66,3	301,7
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-78,2	-76,7	-468,0
Försäljning av fastigheter	110,2	-	53,1
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	28,0	55,4
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-4,0	-4,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32,0	-52,7	-363,5
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	-	52,3	765,5
Lösen och amortering av lån	-31,4	-16,9	-587,4
Emission av stamaktier	-	-	760,6
Utdelning	-9,5	-9,5	-239,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40,9	25,9	699,7
Periodens kassaflöde	14,0	39,5	637,9
Likvida medel vid periodens ingång	805,5	165,0	165,0
Förvärvade likvida medel	-	-	2,6
Likvida medel vid periodens slut	819,5	204,5	805,5

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2017 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 435,0	4 314,8	4 314,8
Emission av stamaktier	-	-	760,6
Utdelning ¹	-	-	-239,0
Periodens totalresultat	424,0	388,7	1 598,6
Vid periodens slut	6 859,0	4 703,5	6 435,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 859,0	4 703,5	6 435,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -28,4 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2017-03-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2017 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	630,0	625,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ²	113,7	87,8	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ²	135,0	107,8	128,3
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	25,5	34,5	29,7
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	10,4	13,7	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,7	3,2	3,4
Soliditet, % ²	36,6	28,5	34,9
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	43,4	35,0	41,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2017 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	4,8	5,1	5,4
Överskottsgrad, % ²	62,4	61,6	67,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,2	88,3	88,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	89,0	89,7	89,3
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 102,5	1 057,9	1 067,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	353,0	350,7	299,7
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	619,4	583,4	640,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 22 - 23.

Fastighetsbeståndet per 2017-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % ¹	Hyresvärde MSEK
Region 1	49	347,3	117,1	1 348,3	45,8	528,0	71,3	6 917,2	4,1	131,4
Region 2	52	395,3	93,8	948,9	31,8	321,9	62,0	4 542,8	5,6	105,8
Region 3	71	448,3	91,1	812,5	34,4	306,6	56,7	4 605,1	5,3	109,8
Region 4	21	195,1	23,6	484,8	10,3	210,3	13,3	1 255,6	4,2	35,1
Summa	193	1 386,0	325,6	939,8	122,3	352,8	203,3	17 320,7	4,8	382,0

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i Lunda/spånga/Stockholm centralt/Hässelby/Tensta/Rinkeby/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad och Sölvesborg.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Älvsjö/Bredäng/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Valentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro.

Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2017 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	102,1	94,8	389,4
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	-17,9	-17,4	-54,0
Reparation och underhåll	-5,5	-5,0	-21,0
Fastighetskatt	-5,0	-4,6	-20,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,6	-2,5	-10,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,9	-7,6	-32,9
Driftnetto	63,2	57,7	251,4
Central administration	-5,7	-5,6	-23,9
Andel i intresseföretags resultat	1,5	2,9	8,1
Resultat före finansiella poster	59,0	55,0	235,6
Finansiella poster			
Försäljning av aktier och andelar	20,2	-	8,4
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	499,8
Övriga finansiella poster	-52,5	-107,4	-239,0
Resultat efter finansiella poster	26,7	-52,4	504,8
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-148,2
Resultat före skatt	26,7	-52,4	356,6
Skatt	-1,4	11,5	20,3
PERIODENS RESULTAT	25,3	-40,9	376,9
Övrigt totalresultat	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	25,3	-40,9	376,9

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,8	0,9	0,9
Andelar i koncernföretag	4 084,4	4 059,8	4 084,5
Fordringar hos koncernföretag	5 602,6	5 485,2	5 633,4
Långfristiga värdepappersinnehav	16,6	-	32,6
Andelar i intresseföretag	50,6	146,7	49,1
Andra långfristiga fordringar	81,7	58,0	78,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 835,9	9 749,7	9 878,2
Summa anläggningstillgångar	9 836,7	9 750,6	9 879,1
Kortfristiga fordringar	4,9	6,8	6,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44,6	50,6	56,9
Likvida medel	697,9	104,9	694,5
Summa omsättningstillgångar	747,7	162,3	757,4
SUMMA TILLGÅNGAR	10 584,1	9 912,9	10 636,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	623,1	556,0	623,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	1 234,1	540,6	1 234,1
Balanserad vinst	776,4	572,3	751,1
Summa eget kapital	2 725,3	1 760,6	2 700,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 790,9	2 972,2	4 294,0
Skulder till koncernföretag	1 568,6	1 370,1	1 542,4
Övriga långfristiga skulder	107,2	154,4	158,1
Summa långfristiga skulder	5 466,7	4 496,7	5 994,5
Skulder till kreditinstitut	2 191,9	3 277,8	1 704,9
Övriga kortfristiga skulder	114,0	282,2	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86,2	95,6	118,0
Summa kortfristiga skulder	2 392,1	3 655,6	1 942,0
Summa skulder	7 858,8	8 152,3	7 936,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 584,1	9 912,9	10 636,5

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2017 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/3	2016 1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 700,0	1 801,5	1 801,5
Emission av stamaktier		-	760,6
Utdelning ¹		-	-239,0
Periodens totalresultat	25,3	-40,9	376,9
Vid periodens slut	2 725,3	1 760,6	2 700,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -28,4 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2017-03-31.

NOT 1 Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2017-03-31	2016-03-31	2017-03-31	2016-03-31	2017-03-31	2016-03-31	2017-03-31	2016-03-31	2017-03-31	2016-03-31	2017-03-31	2016-03-31	2017-03-31	2016-03-31
MSEK														
Hyresintäkter	117,1	113,1	93,8	93,1	91,1	88,3	23,6	21,8	325,6	316,3			325,6	316,3
Fastighetskostnader	-45,8	-45,9	-31,8	-30,8	-34,4	-33,6	-10,3	-11,3	-122,3	-121,6			-122,3	-121,6
Driftnetto	71,3	67,2	62,0	62,3	56,7	54,7	13,3	10,5	203,3	194,7			203,3	194,7
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	180,8	238,6	14,0	37,8	94,9	164,4	1,1	-2,3	290,9	438,5			290,9	438,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter													-	-
Värdeförändringar finansiella instrument									2,9	-81,8	-16,0	-	-13,1	-81,8
Bruttoresultat	252,1	305,8	76,0	100,1	151,6	219,1	14,4	8,2	497,1	551,4	-16,0	-	481,1	551,4
Ofördelade poster														
Central administration											-6,3	-6,5	-6,3	-6,5
Andel i intresseföretags resultat									5,6	11,0			5,6	11,0
Finansiella intäkter									1,4	1,1			1,4	1,1
Finansiella kostnader									-55,3	-59,9	-	-2,7	-55,3	-62,6
Resultat före skatt													426,5	494,4
Skatt											-2,5	-105,7	-2,5	-105,7
Periodens totalresultat									448,8	503,6	-24,8	-114,9	424,0	388,7
Förvaltningsfastigheter	6 917,2	6 404,8	4 542,8	4 287,6	4 605,1	4 165,0	1 255,6	1 127,3	17 320,7	15 984,7			17 320,7	15 984,7
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													157,6	205,3
Maskiner och inventarier													1,6	1,9
Omsättningstillgångar													463,0	117,9
Likvida medel													819,5	204,5
Summa tillgångar	6 917,2	6 404,8	4 542,8	4 287,6	4 605,1	4 165,0	1 255,6	1 127,3	17 320,7	15 984,7			18 762,4	16 514,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													6 859,0	4 703,5
Långfristiga skulder													5 323,3	5 092,6
Uppskjuten skatteskuld													1 194,0	974,0
Kortfristiga skulder													5 386,1	5 744,2
Summa eget kapital och skulder													18 762,4	16 514,3
Periodens förvärv och investeringar	10,2	18,7	21,7	3,8	49,8	54,2	7,4	4,0	89,1	80,7			89,1	80,7
Periodens försäljningar	-405,5				-48,0				-453,5				-453,5	-

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. 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. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och

skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad och Sölvesborg samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro. Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

NOT 2 Värdering till verkligt värde

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Fair value measurement, 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. FastPartners innehav i CareDx värderas enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. FastPartner erhåller marknadsvärdering av samtliga sina räntederivat från respektive långgivare. 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 tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2017-03-31.

FastPartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 7.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-03-31 (2016-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	32,6	(-)	32,6	(-)				
Förvärv/Försäljning under året	-	(-)	-	(-)				
Orealiserad värdeförändring	-16,0	(-)	-16,0	(-)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	16,6	(-)	16,6	(-)	-	(-)	-	(-)

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-03-31 (2016-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,1	-20,6			-93,1	-20,6		
Orealiserad värdeförändring	2,9	-81,8			2,9	-81,8		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-90,2	-102,4	-	(-)	-90,2	-102,4	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2017-03-31 (2016-03-31)

	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	
Långfristiga värdepappersinnehav	16,6	(0,0)							16,6	(0,0)	16,6	(0,0)
Andra långfristiga fordringar			58,2	(41,0)					58,2	(41,0)	58,2	(41,0)
Kundfordringar			3,8	(9,4)					3,8	(9,4)	3,8	(9,4)
Övriga kortfristiga fordringar			366,0	(15,1)					366,0	(15,1)	366,0	(15,1)
Likvida medel			819,5	(204,5)					819,5	(204,5)	819,5	(204,5)
Upplupna intäkter			4,9	(2,9)					4,9	(2,9)	4,9	(2,9)
Summa finansiella tillgångar	16,6	(0,0)	1 252,4	(272,9)	-	(-)	-	(-)	1 269,0	(272,9)	1 269,0	(272,9)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							10 084,6	(9 973,3)	10 084,6	(9 973,3)	10 084,6	(9 973,3)
Övriga långfristiga skulder							115,2	(160,0)	115,2	(160,0)	115,2	(160,0)
Leverantörsskulder							49,4	(56,4)	49,4	(56,4)	49,4	(56,4)
Övriga kortfristiga skulder					90,2	(102,4)	46,0	(119,5)	136,2	(221,9)	136,2	(221,9)
Upplupna kostnader							51,8	(51,1)	51,8	(51,1)	51,8	(51,1)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	90,2	(102,4)	10 347,0	(10 360,3)	10 437,2	(10 427,3)	10 437,2	(10 427,3)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt.

Rullande årligt förvaltningsresultat

(4 kvartal framåt)

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt justerat för genomsnittlig överskottsgrad, periodens förvärv/försäljningar samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa/kontrakt som sagts upp.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av 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 stamaktie

Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Jämförelsetalen för föregående år har även de justerats för utdelning på preferensaktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

FastPartner presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. FastPartner anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

		2017 1/1 - 31/3	2016 1/1 - 31/3	2016 1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	147,3	140,4	615,8
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-5,6	-11,0	-28,5
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	14,3	20,1	5,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	1,5	6,8	25,8
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	-	6,9
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	157,5	156,3	625,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	630,0	625,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	6 859,0	4 703,5	6 435,0
FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000	60 300 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	113,7	87,8	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	6 859,0	4 703,5	6 435,0
FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som FastPartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 194,0	974,0	1 209,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	90,2	102,4	93,1
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000	60 300 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	135,0	107,8	128,3
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	424,0	388,7	1 598,6
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	1 696,0	1 154,8	1 598,6
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	6 647,0	4 509,2	5 374,9
	Avkastning på eget kapital, %	25,5	34,5	29,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	426,5	494,4	1 999,7
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	55,3	62,6	248,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 927,2	2 228,0	2 248,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	18 609,4	16 222,2	17 193,2
	Avkastning på totalt kapital, %	10,4	13,7	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	426,5	494,4	1 999,7
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-277,8	-356,7	-1 391,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	55,3	62,6	248,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	204,0	200,3	856,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,7	3,2	3,4
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	6 859,0	4 703,5	6 435,0
Soliditet betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	18 762,4	16 514,3	18 456,3
	Soliditet, %	36,6	28,5	34,9

		2017 1/1 - 31/3	2016 1/1 - 31/3	2016 1/1 - 31/12
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	6 859,0	4 703,5	6 435,0
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 194,0	974,0	1 209,2
Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning räntederivat, MSEK	90,2	102,4	93,1
	Justerat eget kapital, MSEK	8 143,2	5 779,9	7 737,3
	Balansslutning, MSEK	18 762,4	16 514,3	18 456,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	43,4	35,0	41,9
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	203,3	194,7	853,2
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-4,8	-2,8	-26,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	198,5	191,9	826,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	16 640,2	14 976,2	15 376,3
	Driftnetto, %	4,8	5,1	5,4
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	325,6	316,3	1 270,8
	Fastighetskostnader, MSEK	-122,3	-121,6	-417,6
	Driftnetto, MSEK	203,3	194,7	853,2
	Överskottsgrad, %	62,4	61,6	67,1

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