



Delårsrapport

1 januari – 30 juni 2017

PERIODEN I SAMMANDRAG

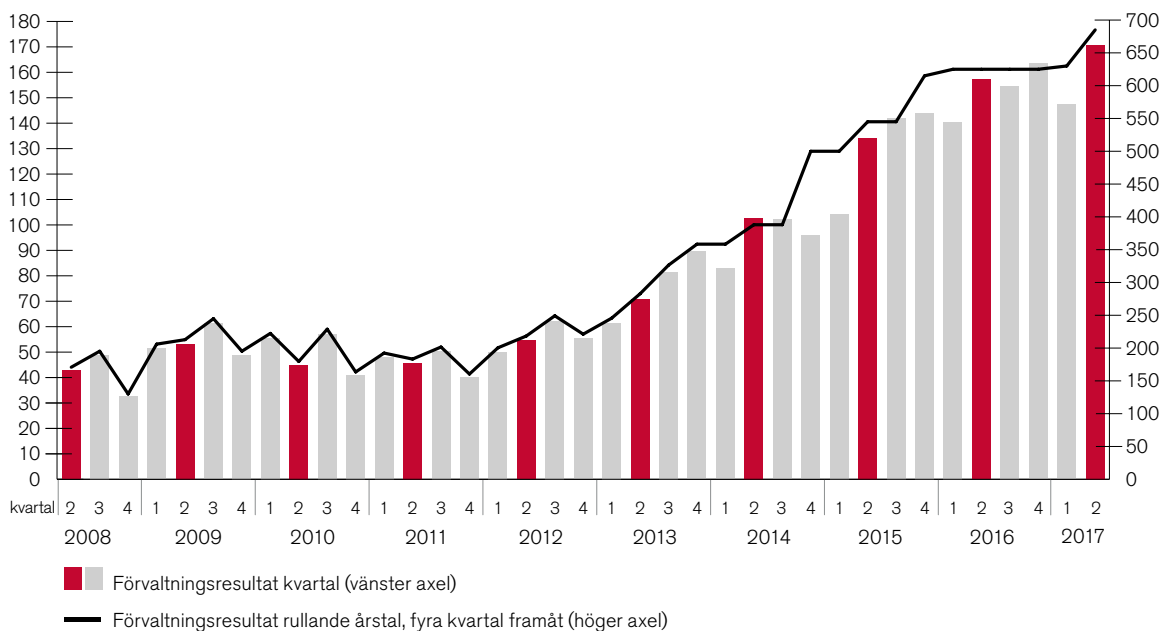
- Hyresintäkterna ökade med 3,7% och uppgick till 655,8 (632,3) MSEK.
- Driftnettet ökade med 4,2% och uppgick till 432,6 (415,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 66,0 (65,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 319,5 (297,6) MSEK, per stamaktie 5,30 (5,43) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 685 (625) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 17 536,2 (17 394,2) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 427,9 (794,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 701,4 (749,3) MSEK, per stamaktie 11,32 (13,33) kr.
- FastPartner avyttrade under första kvartalet två fastigheter till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket FastPartner äger 30%, till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Köpeskillingen om 850 MSEK översteg bokfört värde med cirka 440 MSEK och realisationsvinsten kommer att redovisas när detaljplanen vunnit laga kraft, vilket beräknas ske under andra halvåret 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 om kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital. Detta innebär att avkastning är överordnad expansion.

4,2%

FastPartner ökade drift-
nettet med 4,2 procent
för perioden.

319,5 MSEK

Förvaltningsresultatet
uppgick till 319,5 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 lyhörighet 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

Hållbarheten är ett honnörsord för FastPartner och ska gälla i alla lägen. Av våra nyckeltal framgår klart och tydligt att FastPartners ekonomiska situation är stabil och de flesta kurvorna pekar uppåt. Mycket beror på fastigheternas lägen där Stockholmsregionen svarar för cirka 75 procent av bolagets hyresintäkter. En glödhet hyresmarknad i Stockholm och låga räntor blir en tvåstegsraket för lönsamheten. Denna situation gäller idag men kommer förr eller senare att ändras. I början på år 2016 beslutade FastPartner att avvakta med den mycket expansiva förvärvsstrategin som pågått under åren 2012-2015. Priserna på kommersiella fastigheter nådde nivåer som gjorde att avkastningen blev så låg att vid en försämrad hyresmarknad med högre räntor skulle kalkylerna inte hålla. Investeringar i eget bestånd och förädling alternativt försäljning av befintliga byggrätter samt framtagande av nya byggrätter fick ersätta fastighetsförvärven. Under år 2017 har priserna på de kommersiella fastigheterna hamnat under luppen och framtiden får utvisa om FastPartners vägval 2016 var rätt.

Beträffande byggrätterna är det framförallt bostäder som är aktuella. Ett antal av våra fastigheter har attraktiva lägen för framtida bostadsbyggande. FastPartners stadsdelscentrum och närliggande markområden utmed tunnelbane- och pendeltågspåren är högprioriterade boendemiljöer. I vår fastighetsportfölj ingår även ett antal fastigheter väsentligt närmare Stockholms city än våra stadsdelscentrum som också är mycket lämpade för att konverteras till bostäder. Detaljplaneförändringar och markanvisningar utgör viktiga komponenter i FastPartners hållbarhetsarbete för ett bättre samhälle.

Ett bra samhälle bygger på ett väl fungerande samarbete mellan staten och medborgarna. FastPartner har genom sitt ägande i Tensta och Rinkeby Centrum tagit ett stort ansvar såväl ekonomiskt som socialt för dessa två så kallade utanförskapsområden. Med facit i hand kan FastPartner med stolthet konstatera att bolaget uppfyller alla de krav som stat och kommun har rätt att kräva av en fastighetsägare trots de speciella förhållanden som råder. FastPartners totala investering i Tensta och Rinkeby uppgår till cirka 250 MSEK. Summan inkluderar själva köpeskillingen och investeringar som skett efter förvärvet. FastPartners engagemang i dessa två områden måste vara en av de största privata investeringar som gjorts inom socialt ansvarstagande.

Om FastPartner som fastighetsägare bär ett stort socialt ansvar för Tensta och Rinkeby måste det vara logiskt att betrakta statens valda politiker som bärare av ett ännu större socialt ansvar för

Tensta och Rinkeby än FastPartners. De har vikt ned sig för kriminaliteten och lever inte upp till den säkerhetsnivå som medborgarna har all rätt att utkräva. Säkerhetspolitiken har havererat då blåljusen försvinner bort i fjärran när de möter tonåringar med osäkrade vapen och knarkhandeln sker inför öppen ridå i centrumen. Det är inte längre läge för politiker-na att via media tala om de hundratals miljoner som satsas och kommer att satsas på medborgarnas säkerhet. Här gäller det att prioritera och agera i nutid. I synnerhet som den sista polisstationen i närliggande område nu är på väg att stängas. Och den till 2017 utlovade polisstationen i Rinkeby Centrum lär inte bli verklighet förrän tidigast 2019. Den svenska modellen kan inte acceptera ett osäkrat samhälle.

UTHYRNING

FastPartner har under andra kvartalet 2017 haft en nettouthyrning på 50 000 kvadratmeter. Kombinationen av en stark hyresmarknad och en stor satsning på uthyrningsverksamheten är en anledning till den ökade uthyrningen men lokalernas lägen och attraktivitet har också självklart varit av stort betydelse. Ett antal intressanta förhandlingar pågår och indikerar att under andra halvåret 2017 bör efterfrågan bestå.

FastPartners uthyrningsarbete fokuserar på kunden, nöjda hyresgäster är en långsiktigt bra affär. Ambitionen 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. Detta är en konkurrensfördel mot större mer byråkratiska organisationer.

En del av förklaringen till FastPartners vakanser är bland annat de ytorna Ericsson lämnande efter sig i Gävle när de flyttade. Till detta kommer att FastPartner under expansionsåren 2012 - 2015 förvärvade fastigheter med vakanser där kalkylerna varit tillfredsställande även utan de utbetalna intäkterna för vakanserna. Därmed var det underförstått att längre ledtider för vakanserna kunde accepteras. Under 2016 och första halvåret 2017 höjdes ambitionerna med marknadsföringsarbetet väsentligt. Som exempel kan nämnas Lunda Business, som omfattar kommersiella lokaler i Lunda industriområde i nordvästra Stockholm, samt Kista Bright som är arbetsnamnet för våra fastigheter på Finlandsgatan i Kista. I båda fallen gäller det att genom diverse profilskapande åtgärder öka attraktiviteten för fastigheterna.

Verksamheten

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR ANDRA KVARTALET 2017

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 4,5% till 330,2 (316,0) MSEK och driftnettot ökade med 4,1% till 229,3 (220,3) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till nytecknade kontrakt men även till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017.

Överskottsgraden uppgick till 69,4 (69,7)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 170,8 (157,2) MSEK eller 2,83 (2,87) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017 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 4,1 (4,7) MSEK avser detta projekt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 177,4 (356,5) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer och sänkta avkastningskrav men även av att FastPartner har avytttrat en fastighet med en realisationsvinst om 40,4 (0,1) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –68,6 (–111,2) MSEK. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader samt lägre negativ värdeförändring avseende derivat och finansiella placeringar.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 277,4 (360,6) MSEK. Förändringen beror till största delen på lägre värdeförändring på fastigheter som motverkats av högre driftnetto, lägre negativ värdeförändring avseende derivat och finansiella placeringar samt lägre skatt.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR SEXMÅNADERSPERIODEN JANUARI - JUNI 2017

Hysesintäkterna för perioden ökade med 3,7% till 655,8 (632,3) MSEK och driftnettot ökade med 4,2% till 432,6 (415,0) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till nytecknade kontrakt men även till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017.

Överskottsgraden steg till 66,0 (65,6)%.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 319,5 (297,6) MSEK eller 5,30 (5,43) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017 samt nytecknade hyreskontrakt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för perioden uppgick till 468,3 (795,0) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer och sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för perioden till –135,6 (–254,5) MSEK. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader samt lägre negativ värdeförändring avseende derivat och finansiella placeringar.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 701,4 (749,3) MSEK. Förändringen beror till största delen på lägre värdeförändringar på fastigheter som motverkats av högre driftnetto, lägre negativ värdeförändring avseende derivat och finansiella placeringar samt lägre skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2017 kvartal 2	2017 kvartal 1	2016 kvartal 4	2016 kvartal 3	2016 kvartal 2
Hysesintäkter mm	330,2	325,6	323,0	315,5	316,0
Fastighetskostnader	-100,9	-122,3	-101,8	-98,5	-95,7
Driftnetto	229,3	203,3	221,2	217,0	220,3
Överskottsgrad %	69,4	62,4	68,5	68,8	69,7
Central administration	-7,7	-6,3	-9,0	-7,1	-7,5
Andel i intresseföretags resultat ¹	4,1	5,6	5,8	7,0	4,7
Finansiella poster ²	-54,9	-53,9	-54,5	-62,2	-60,3
Förvaltningsresultat	170,8	148,7	163,5	154,7	157,2
Värdeförändringar fastigheter	177,4	290,9	397,9	298,7	356,5
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	348,2	439,6	561,4	453,4	513,7

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 655,8 (632,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 23,5 MSEK, eller 3,7%. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt men även av att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2016 och 2017. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 24,0 MSEK eller 3,8%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2017 till 88,4 (88,1)%. Justerat för FastPartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,3 (89,4)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 223,2 (217,3) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 5,9 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 5,8 MSEK, eller 3,1%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 427,9 (794,9) 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 -135,6 (-254,5) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, räntintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

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

Finansiella kostnader uppgick till 112,3 (126,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Minskningen om 14,0 MSEK, jämfört med samma period föregående år, förklaras främst av lägre räntekostnader hänförliga till bolagets ränteswappportfölj till följd av att ränteswappportföljen har minskat.

Koncernens värdeförändring av derivat och finansiella placeringar uppgick till -26,8 (-130,4) MSEK. Förändringen förklaras av lägre negativ värdeförändring avseende räntederivat och långfristiga värdepappersinnehav.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -59,6 (-207,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -40,7 (-34,4) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -18,9 (-173,5) MSEK. FastPartner har under perioden avyttrat fyra fastigheter via bolagsförsäljningar vilket medfört en upplösning av uppskjuten skatteskuld hänförlig till dessa fastigheter.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 208,1 (193,6) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 193,0 (263,7) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -26,1 (-65,1) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, ersättning för avyttrade fastigheter, fast-

ighetsförvärv och gjorda investeringar i befintliga fastigheter, lösen och amortering av lån samt utbetalad utdelning.

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, 70 finns i Region 3 och 22 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 393 051

kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 347 360 kvadratmeter, Region 2 med 395 327 kvadratmeter, Region 3 med 441 809 kvadratmeter och Region 4 med 208 555 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 47,9% av produktion och logistik/lager, 32,4% av kontor, 9,4% av butiker, 2,3% av bostäder och hotell samt 8,0% övrigt.

Översikt per fastighetskategori per 2017-06-30

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Totalt	Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt				
Kombinationsfastigheter	113	1 450,0	107,0	62,1	491,5	4,1	16,4	70,3	751,5	643,6	6 402,4	
Kontorsfastigheter	35	269,9	248,5	13,1	16,2	2,4	0,9	8,1	289,2	457,9	5 657,2	
Centrumanläggningar	35	168,5	55,7	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	220,2	2 812,2	
Logistikfastigheter	6	500,2	28,3	-	153,2	-	-	8,0	189,4	84,0	1 022,3	
Stockholm cityfastigheter	4	3,4	9,6	4,1	0,4	-	-	1,6	15,7	75,9	1 642,1	
Summa	193	2 392,0	449,1	131,4	667,6	8,2	24,3	112,5	1 393,1	1 481,6	17 536,2	

Översikt per geografi per 2017-06-30

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Totalt	Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt				
Storstockholm	132	1 054,1	368,3	104,2	288,2	8,2	16,0	37,8	822,8	1 116,2	14 060,8	
Gävle	17	321,8	10,5	1,0	98,1	-	8,0	33,7	151,2	119,9	1 199,1	
Storgöteborg	15	317,0	26,3	11,8	98,9	-	-	10,1	147,2	81,9	917,8	
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	-	0,3	18,5	94,0	73,2	743,0	
Övriga orter	16	484,8	30,4	8,3	126,9	-	-	12,4	177,9	90,4	615,5	
Summa	193	2 392,0	449,1	131,4	667,6	8,2	24,3	112,5	1 393,1	1 481,6	17 536,2	

Förvärv och avyttringar

Nedan fastigheter har FastPartner förvärvat under 2017.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Verkstäderna 2	Söderhamn	15 120	1 maj

Nedan fastigheter har FastPartner avyttrat 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	Möln dal	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 under andra halvåret 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 30 juni 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 30 juni 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 byggrätter 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. Under 2017 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec, förutom den nyligen förvärvade fastigheten Verkstäderna 2. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. FastPartner har gjort interna värdejusteringar på 20 fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelsena består av gjorda värdehöjande investeringar, uthyrningar samt justerat avkastningskrav. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2017 till 17 536,2 (17 394,2) MSEK.

Värderingsinstitutens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Informationen 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 värderingsinstitutet 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 avkastnings-

kravet 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 427,9 (794,9) 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	40,6
+ Investeringar	162,2
- Försäljningar	-488,7
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	427,9
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	17 536,2

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 6 857,3 (6 435,0) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 701,4 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med 279,1 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 juni 2017 till 7 989,5 (8 066,0) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 juni 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 10 039,5 (10 116,0) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 810,9 (4 400,8) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 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 30 juni 2017.

LÅNESTRUKTUR PER 2017-06-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	4 192,4	4 192,4	0,0	2017
	614,5 ¹	614,5	0,0	2018
	3 340,3 ²	3 340,3	0,0	2019
	800,9 ³	800,9	0,0	2020
	1 091,4	1 091,4	0,0	2034
Totalt	10 039,5	10 039,5	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 30 juni 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. Riksbanken närmar sig dock inflationsmålet om 2% vilket gör att sannolikheten ökar för en höjning av styrräntan med 25 - 50 punkter. FastPartners banklån har samtliga stiborgolv varför en höjning av styrräntan från dagens nivå om -50 punkter till 0 inte påverkar bolagets räntekostnader nämnvärt. Med beaktande av detta kommer FastPartner fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider.

FastPartner fortsätter dock att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindingstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer. Ambitionen är att 40% av låneportföljen ska ha en räntebindingstid överstigande fem år.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 36,3 (34,9)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 43,3 (41,9)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 865,4 (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 betingat 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 inne-

burit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En ytterligare konsekvens av detta har inneburit en fortsatt nedjustering av fastighetsyielderna för attraktiva objekt, framförallt i Stockholmsområdet, vilket inneburit ytterligare uppvärderingar av FastPartners fastighetsbestånd.

Vi kan konstatera att vi befinner oss i en mycket god konjunktur med viss resursbrist inom framförallt byggindustrin vilket inneburit vissa kostnadsökningar för vissa av våra projekt. Vi bedömer dock att marknaden blir något svagare mot slutet av året vilket till stor del är påverkat av en inbromsning i den globala konjunkturen.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Under perioden har samtliga transaktioner med bolag inom FastPartnerkoncernen, Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB, FastPartners intressöfretag 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 30 juni 2017 65 (61) anställda, varav 19 (17) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I samband med att FastPartner frånträtt fyra fastigheter under första halvåret 2017 har FastPartner minskat pantsatta pantbrev i berörda fastigheter med 41 MSEK.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Per den 3 juli har FastPartner förvärvat och tillträtt fastigheten Hilton 5 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 13 800 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till drygt 35 MSEK. Genom detta förvärv beräknas det årliga förvaltningsresultatet öka med cirka 26 MSEK. I samband med förvärvet har FastPartner upptagit nya lån om 390 MSEK med förfall juni 2020.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 206,7 (191,6) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 56,4 (–77,9) MSEK.

Per den 30 juni 2017 uppgick likvida medel till 620,8 (694,5) MSEK.

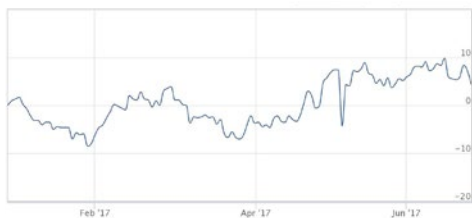
Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

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 30 juni 2017 äger 71,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 APRIL – 30 JUNI 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 4 juli 2017

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som FastPartner AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 4 juli 2017 kl 13:00.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 september 2017
Bokslutskommuniké 2017

26 oktober 2017
15 februari 2018

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2017 1/4 – 30/6	2016 1/4 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2016 1/1 – 30/6	2016 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	330,2	316,0	655,8	632,3	1 270,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-50,7	-37,3	-121,3	-103,1	-194,5
Reparation och underhåll	-13,6	-21,8	-27,4	-41,9	-75,0
Fastighetsskatt	-16,0	-15,5	-31,9	-31,0	-64,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-8,7	-7,8	-17,0	-14,9	-32,2
Fastighetsadministration och marknadsföring	-11,9	-13,3	-25,6	-26,4	-51,6
Driftnetto	229,3	220,3	432,6	415,0	853,2
Central administration	-7,7	-7,5	-14,0	-14,0	-30,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	137,0	356,4	427,9	794,9	1 477,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	40,4	0,1	40,4	0,1	14,0
Andel i intresseföretags resultat	4,1	4,7	9,7	15,7	28,5
Resultat före finansiella poster	403,1	574,0	896,6	1 211,7	2 343,2
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	2,1	1,1	3,5	2,2	4,7
Finansiella kostnader	-57,0	-63,7	-112,3	-126,3	-248,5
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-13,7	-48,6	-26,8	-130,4	-99,7
Resultat före skatt	334,5	462,8	761,0	957,2	1 999,7
Skatt	-57,1	-102,2	-59,6	-207,9	-401,1
PERIODENS RESULTAT	277,4	360,6	701,4	749,3	1 598,6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	277,4	360,6	701,4	749,3	1 598,6
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	277,4	360,6	701,4	749,3	1 598,6
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	277,4	360,6	701,4	749,3	1 598,6
Resultat/stamaktie kr	4,44	6,41	11,32	13,33	28,18
Antal utgivna stamaktier	60 411 212	53 711 212	60 411 212	53 711 212	60 411 212
Antal utestående stamaktier	60 300 000	53 600 000	60 300 000	53 600 000	60 300 000
Genomsnittligt antal stamaktier	60 300 000	54 792 057	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	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17 536,2	16 289,5	17 216,0
Fastigheter under uppförande	-	170,8	178,2
Maskiner och inventarier	1,5	1,7	1,7
Summa materiella anläggningstillgångar	17 537,7	16 462,0	17 395,9
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12,7	59,8	32,6
Andelar i intresseföretag	65,4	69,5	77,3
Andra långfristiga fordringar	58,2	58,4	58,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	136,3	187,7	168,2
Summa anläggningstillgångar	17 674,0	16 649,7	17 564,1
Kortfristiga fordringar	444,3	93,4	86,7
Likvida medel	780,4	99,9	805,5
Summa omsättningstillgångar	1 224,7	193,3	892,2
SUMMA TILLGÅNGAR	18 898,7	16 843,0	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	5 000,1	3 728,5	4 577,8
Summa eget kapital	6 857,3	4 825,1	6 435,0
Uppskjutna skatteskulder	1 228,2	1 056,6	1 209,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 228,6	4 817,4	5 715,2
Övriga långfristiga skulder	115,9	163,5	164,9
Summa långfristiga skulder	6 572,7	6 037,5	7 089,3
Skulder till kreditinstitut	4 810,9	5 165,4	4 400,8
Övriga kortfristiga skulder	287,0	570,1	292,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	370,8	244,9	239,0
Summa kortfristiga skulder	5 468,7	5 980,4	4 932,0
Summa skulder	12 041,4	12 017,9	12 021,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 898,7	16 843,0	18 456,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2017 1/4 – 30/6	2016 1/4 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2016 1/1 – 30/6	2016 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	334,5	462,8	761,0	957,2	1 999,7
Justeringsposter	-171,8	-314,2	-455,1	-676,3	-1 408,2
Betald/erhållen skatt	-30,4	-24,1	-97,8	-87,3	-74,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	132,3	124,5	208,1	193,6	516,9
Förändringar i rörelsekapital	37,8	72,9	-15,1	70,1	-215,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170,1	197,4	193,0	263,7	301,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-126,0	-123,4	-204,2	-200,1	-468,0
Försäljning av fastigheter	69,4	0,1	179,6	0,1	53,1
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	21,6	22,3	21,6	50,3	55,4
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-	-	-4,0	-4,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35,0	-101,0	-3,0	-153,7	-363,5
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	-	26,9	-	79,2	765,5
Lösen och amortering av lån	-45,1	-17,4	-76,5	-34,3	-587,4
Emission av stamaktier	-	-	-	-	760,6
Utdelning	-130,1	-210,5	-139,6	-220,0	-239,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175,2	-201,0	-216,1	-175,1	699,7
Periodens kassaflöde	-40,1	-104,6	-26,1	-65,1	637,9
Likvida medel vid periodens ingång	819,5	204,5	805,5	165,0	165,0
Förvärvade likvida medel	1,0	-	1,0	-	2,6
Likvida medel vid periodens slut	780,4	99,9	780,4	99,9	805,5

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016	2016
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 859,0	4 703,5	6 435,0	4 314,8	4 314,8
Emission av stamaktier	-	-239,0	-	-239,0	760,6
Utdelning ¹	-279,1	-	-279,1	-	-239,0
Periodens totalresultat	277,4	360,6	701,4	749,3	1 598,6
Vid periodens slut	6 857,3	4 825,1	6 857,3	4 825,1	6 435,0
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 857,3	4 825,1	6 857,3	4 825,1	6 435,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. 120,6 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2017-06-30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsbetalningen rörande stamaktien är den 9 november 2017.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2017	2016	2017	2016	2016
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	685,0	625,0	685,0	625,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ²	113,7	90,0	113,7	90,0	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ²	135,7	112,6	135,7	112,6	128,3
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	16,2	30,3	21,1	32,8	29,7
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	8,3	12,6	9,4	13,2	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,0	3,4	3,8	3,3	3,4
Soliditet, % ²	36,3	28,6	36,3	28,6	34,9
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	43,3	35,8	43,3	35,8	41,9

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2017	2016	2017	2016	2016
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	5,3	5,6	5,1	5,4	5,4
Överskottsgrad, % ²	69,4	69,7	66,0	65,6	67,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,7	87,9	88,4	88,1	88,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	89,6	89,2	89,3	89,4	89,3
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 103,7	1 066,0	1 100,3	1 061,9	1 067,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	289,7	276,0	320,4	313,4	299,7
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	689,3	661,0	652,2	622,2	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 2017-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % ¹	Hyresvärde MSEK
Region 1	49	347,4	234,6	1 351,4	81,1	437,0	153,5	6 996,3	4,5	263,9
Region 2	52	395,3	188,0	951,2	56,4	285,3	131,6	4 615,8	5,8	210,6
Region 3	70	441,8	184,0	833,0	67,0	303,3	117,0	4 616,2	5,3	220,8
Region 4	22	208,6	49,2	472,2	18,7	178,9	30,5	1 307,9	5,1	71,1
Summa	193	1 393,1	655,8	941,6	223,2	320,5	432,6	17 536,2	5,1	766,4

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

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

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Valletuna/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 1/4 – 30/6	2016 1/4 – 30/6	2017 1/1 – 30/6	2016 1/1 – 30/6	2016 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	104,6	96,8	206,7	191,6	389,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-10,8	-10,4	-30,7	-27,8	-54,0
Reparation och underhåll	-8,5	-10,6	-12,0	-15,6	-21,0
Fastighetskatt	-4,8	-4,5	-9,8	-9,1	-20,0
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,5	-2,5	-5,1	-5,0	-10,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-7,9	-8,5	-15,8	-16,1	-32,9
Driftnetto	70,1	60,3	133,3	118,0	251,4
Central administration	-5,8	-6,1	-11,5	-11,7	-23,9
Andel i intresseföretags resultat	18,5	1,1	20,0	4,0	8,1
Resultat före finansiella poster	82,8	55,3	141,8	110,3	235,6
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	-1,1	-	19,1	-	8,4
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	499,8
Övriga finansiella poster	-52,0	-80,8	-104,5	-188,2	-239,0
Resultat efter finansiella poster	29,7	-25,5	56,4	-77,9	504,8
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-148,2
Resultat före skatt	29,7	-25,5	56,4	-77,9	356,6
Skatt	-3,0	6,8	-4,4	18,3	20,3
PERIODENS RESULTAT	26,7	-18,7	52,0	-59,6	376,9
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	26,7	-18,7	52,0	-59,6	376,9

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2017-06-30	2016-06-30	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	4 105,6	4 058,5	4 084,5
Fordringar hos koncernföretag	5 663,3	5 577,2	5 633,4
Långfristiga värdepappersinnehav	12,7	58,0	32,6
Andelar i intresseföretag	47,6	50,1	49,1
Andra långfristiga fordringar	84,7	84,9	78,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 913,9	9 828,7	9 878,2
Summa anläggningstillgångar	9 914,7	9 829,6	9 879,1
Kortfristiga fordringar	4,7	4,0	6,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40,4	42,9	56,9
Likvida medel	620,8	14,2	694,5
Summa omsättningstillgångar	665,9	61,1	757,4
SUMMA TILLGÅNGAR	10 580,6	9 890,7	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	524,0	314,6	751,1
Summa eget kapital	2 472,9	1 502,9	2 700,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 787,9	2 970,3	4 294,0
Skulder till koncernföretag	1 668,3	1 407,1	1 542,4
Övriga långfristiga skulder	107,8	156,7	158,1
Summa långfristiga skulder	5 564,0	4 534,1	5 994,5
Skulder till kreditinstitut	2 168,3	3 275,4	1 704,9
Övriga kortfristiga skulder	151,5	407,4	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	223,9	170,9	118,0
Summa kortfristiga skulder	2 543,7	3 853,7	1 942,0
Summa skulder	8 107,7	8 387,8	7 936,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 580,6	9 890,7	10 636,5

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2017	2016	2017	2016	2016
	1/4 – 30/6	1/4 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 725,3	1 760,6	2 700,0	1 801,5	1 801,5
Emission av stamaktier	-	-239,0	-	-239,0	760,6
Utdelning ¹	-279,1	-	-279,1	-	-239,0
Periodens totalresultat	26,7	-18,7	52,0	-59,6	376,9
Vid periodens slut	2 472,9	1 502,9	2 472,9	1 502,9	2 700,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. 120,6 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per per 2017-06-30. Beräknad utdelningsdag för den resterande utdelningsbetalningen rörande stamaktien är den 9 november 2017.

NOT 1 Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30	2017-06-30	2016-06-30
MSEK														
Hysesintäkter	234,6	227,3	188,0	182,9	184,0	178,2	49,2	43,9	655,8	632,3			655,8	632,3
Fastighetskostnader	-81,1	-79,2	-56,4	-54,7	-67,0	-64,6	-18,7	-18,8	-223,2	-217,3			-223,2	-217,3
Driftnetto	153,5	148,1	131,6	128,2	117,0	113,6	30,5	25,1	432,6	415,0			432,6	415,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	249,3	455,3	58,9	83,6	114,6	231,8	5,1	24,2	427,9	794,9			427,9	794,9
Realiserade värdeförändringar fastigheter	2,6			0,1	37,8				40,4	0,1			40,4	0,1
Värdeförändringar finansiella instrument										-130,4				-130,4
Bruttoresultat	405,4	603,4	190,5	211,9	269,4	345,4	35,6	49,3	903,8	1 079,6				1 079,6
O fördelade poster														
Central administration											-14,0	-14,0	-14,0	-14,0
Andel i intresseföretags resultat									9,7	15,7			9,7	15,7
Finansiella intäkter									3,5	2,2			3,5	2,2
Finansiella kostnader									-112,3	-121,4	-	-4,9	-112,3	-126,3
Resultat före skatt													761,0	957,2
Skatt											-59,6	-207,9	-59,6	-207,9
Periodens totalresultat									794,9	976,1	-93,5	-226,8	701,4	749,3
Förvaltningsfastigheter	6 996,3	6 632,2	4 615,8	4 342,5	4 616,2	4 329,2	1 307,9	1 156,4	17 536,2	16 460,3			17 536,2	16 460,3
O fördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													136,3	187,7
Maskiner och inventarier													1,5	1,7
Omsättningstillgångar													444,3	93,4
Likvida medel													780,4	99,9
Summa tillgångar	6 996,3	6 632,2	4 615,8	4 342,5	4 616,2	4 329,2	1 307,9	1 156,4	17 536,2	16 460,3			18 898,7	16 843,0
O fördelade poster														
Eget kapital													6 857,3	4 825,1
Långfristiga skulder													5 344,5	4 980,9
Uppskjutna skatteskulder													1 228,2	1 056,6
Kortfristiga skulder													5 468,7	5 980,4
Summa eget kapital och skulder													18 898,7	16 843,0
Periodens förvärv och investeringar	21,3	29,4	49,8	12,9	75,9	151,0	55,7	6,6	202,8	199,9			202,8	199,9
Periodens försäljningar	-406,1				-82,6				488,7				-488,7	-

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 driftnettonivå. 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/Spånå/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 2017-06-30.

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 2017-06-30 (2016-06-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	32,6	(-)	32,6	(-)				
Förvärv/Försäljning under året	-	(59,8)	-	(59,8)				
Orealiserad värdeförändring	-19,9	(-)	-19,9	(-)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	12,7	(59,8)	12,7	(59,8)	-	(-)	-	(-)

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-06-30 (2016-06-30)

	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	-6,9	(-130,4)			-6,9	(-130,4)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-100,0	(-151,0)	-	(-)	-100,0	(-151,0)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2017-06-30 (2016-06-30)

	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	12,7	(59,8)							12,7	(59,8)	12,7	(59,8)
Andra långfristiga fordringar			58,2	(58,4)					58,2	(58,4)	58,2	(58,4)
Kundfordringar			3,2	(6,8)					3,2	(6,8)	3,2	(6,8)
Övriga kortfristiga fordringar			369,5	(15,3)					369,5	(15,3)	369,5	(15,3)
Likvida medel			780,4	(99,9)					780,4	(99,9)	780,4	(99,9)
Upplupna intäkter			6,5	(3,2)					6,5	(3,2)	6,5	(3,2)
Summa finansiella tillgångar	12,7	(59,8)	1 217,8	(183,6)	-	(-)	-	(-)	1 230,5	(243,4)	1 230,5	(243,4)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							10 039,5	(9 982,8)	10 039,5	(9 982,8)	10 039,5	(9 982,8)
Övriga långfristiga skulder							115,9	(163,5)	115,9	(163,5)	115,9	(163,5)
Leverantörsskulder							9,9	(10,7)	9,9	(10,7)	9,9	(10,7)
Övriga kortfristiga skulder					100,0	(151,0)	96,2	(115,1)	196,2	(266,1)	196,2	(266,1)
Upplupna kostnader							180,7	(99,3)	180,7	(99,3)	180,7	(99,3)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	100,0	(151,0)	10 442,2	(10 371,4)	10 542,2	(10 522,4)	10 542,2	(10 522,4)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Redovisade hyesintäkter med justering för rabatter och hyesförluster i procent av hyesvärde.

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 hyesintäkter med återläggning av eventuella rabatter och hyesförluster, 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 hyesintäkter.

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	2016	2017	2016	2016
		1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	170,8	157,2	319,5	297,6	615,8
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-4,1	-4,7	-9,7	-15,7	-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	-6,3	-5,5	10,0	14,0	5,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	9,2	9,3	19,5	16,6	25,8
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	1,6	-	3,2	-	6,9
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	171,2	156,3	342,5	312,5	625,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	685,0	625,0	685,0	625,0	625,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	6 857,3	4 825,1	6 857,3	4 825,1	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	53 600 000	60 300 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	113,7	90,0	113,7	90,0	106,7
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	6 857,3	4 825,1	6 857,3	4 825,1	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	1 228,2	1 056,6	1 228,2	1 056,6	1 209,1
	Återläggning räntederivat, MSEK	100,0	151,0	100,0	151,0	93,1
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000	60 300 000	53 600 000	60 300 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	135,7	112,6	135,7	112,6	128,3
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	277,4	360,6	701,4	749,3	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	1 109,6	1 442,4	1 402,8	1 498,6	1 598,6
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	6 858,2	4 764,3	6 646,2	4 570,0	5 374,9
	Avkastning på eget kapital, %	16,2	30,3	21,1	32,8	29,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	334,5	462,8	761,0	957,2	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	57,0	63,7	112,3	126,3	248,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 566,0	2 106,0	1 746,6	2 167,0	2 248,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	18 830,6	16 678,7	18 677,5	16 386,6	17 193,2
	Avkastning på totalt kapital, %	8,3	12,6	9,4	13,2	13,1
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	334,5	462,8	761,0	957,2	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	-163,7	-307,9	-441,5	-664,6	-1 391,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	57,0	63,7	112,3	126,3	248,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	227,8	218,6	431,8	418,9	856,3
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,0	3,4	3,8	3,3	3,4
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	6 857,3	4 825,1	6 857,3	4 825,1	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	18 898,7	16 843,0	18 898,7	16 843,0	18 456,3
	Soliditet, %	36,3	28,6	36,3	28,6	34,9

		2017	2016	2017	2016	2016
		1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	6 857,3	4 825,1	6 857,3	4 825,1	6 435,0
Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 228,2	1 056,3	1 056,6	1 056,6	1 209,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	100,0	151,0	151,0	151,0	93,1
	Justerat eget kapital, MSEK	8 185,5	6 032,4	6 032,7	6 032,7	7 737,3
	Balansomslutning, MSEK	18 898,7	16 843,0	18 898,7	16 843,0	18 456,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	43,3	35,8	43,3	35,8	41,9
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	229,3	220,3	432,6	415,0	853,2
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-8,0	-4,4	-11,1	-7,2	-26,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	221,3	215,9	421,5	407,8	826,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	16 772,1	15 345,1	16 624,9	15 180,9	15 376,3
	Driftnetto, %	5,3	5,6	5,1	5,4	5,4
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	330,2	316,0	655,8	632,3	1 270,8
	Fastighetskostnader, MSEK	-100,9	-95,7	-223,2	-217,3	-417,6
	Driftnetto, MSEK	229,3	220,3	432,6	415,0	853,2
	Överskottsgrad, %	69,4	69,7	66,0	65,6	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