

Bokslutskommuniké 2019

Q4

ÅRET I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 16,3% och uppgick till 1 686,5 (1 450,6) MSEK.
- Drifnettot ökade med 19,5% och uppgick till 1 173,0 (981,9) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 69,6 (67,7)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 16,7% och uppgick till 849,6 (728,1) MSEK, per stamaktie av serie A 4,70 (4,02) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 950 (840) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 28 172,4 (22 330,0) MSEK. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 587,6 (1 198,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 3 147,0 (1 805,9) MSEK, per stamaktie av serie A 17,19 (9,77) kr.
- Den 25 november förvärvade Fastpartner fastigheten Herrjärva 3 i Solna för en köpeskilling om 1 540,0 MSEK. Fastighetens årliga hyresintäkter uppgår till cirka 78 MSEK. Fastpartner tillträder fastigheten den 5 mars 2020.
- Fastpartner har redan uppnått ställda mål för år 2020. Nya mål kommer nu att tas fram och fastställas av styrelsen vid styrelsemötet den 23 april och presenteras i delårsrapporten per 31 mars 2020 som släpps samma dag.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,90 (1,60) kr per stamaktie av serie A, en utdelning om 5,0 (0,0) kr per stamaktie av serie D och en utdelning om 6,68 (6,68) kr per preferensaktie.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

| Resultatutveckling per kvartal, MSEK | 2019 kvartal 4 | 2019 kvartal 3 | 2019 kvartal 2 | 2019 kvartal 1 | 2018 kvartal 4 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hyresintäkter mm | 454,3 | 427,8 | 408,5 | 395,9 | 368,4 |
| Fastighetskostnader | -138,3 | -121,3 | -116,4 | -137,6 | -126,2 |
| Drifnetto | 316,0 | 306,5 | 292,1 | 258,3 | 242,2 |
| Överskottsgrad % | 69,6 | 71,6 | 71,5 | 65,2 | 65,7 |
| Central administration | -10,1 | -8,6 | -8,1 | -8,1 | -9,2 |
| Andel i intresseföretags resultat ¹ | -1,2 | 25,0 | -2,4 | - | - |
| Finansiella poster | -77,1 | -77,9 | -80,3 | -74,5 | -59,1 |
| Förvaltningsresultat | 227,6 | 245,0 | 201,3 | 175,7 | 173,9 |
| Värdeförändringar fastigheter | 1 420,2 | 773,1 | 240,6 | 577,1 | 478,2 |
| Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter | 1 647,8 | 1 018,1 | 441,9 | 752,8 | 652,1 |

¹ Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna Fastpartner – Besqab HB, Centralparken Holding AB, Slättö Fastpartner Spånga AB och Slättö Fastpartner II AB.

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.

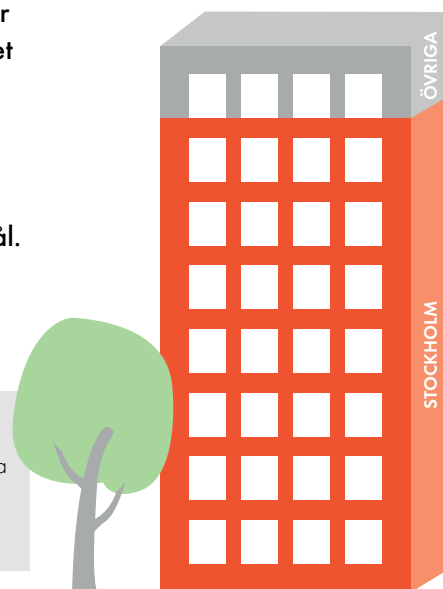
MÅL

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 950 MSEK i slutet av år 2020.

FASTPARTNERS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum där den ekonomiska tillväxten är starkast. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av segment.

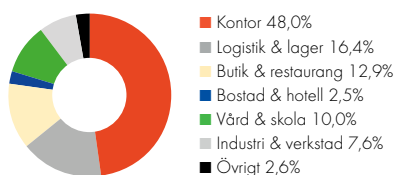
Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av den långsiktiga affären.



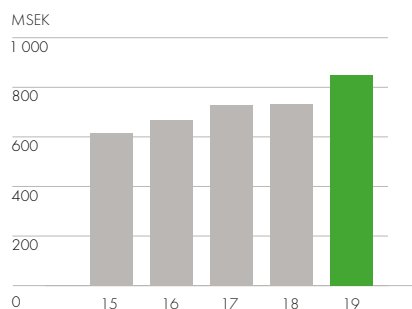
80%

Cirka 80% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen.

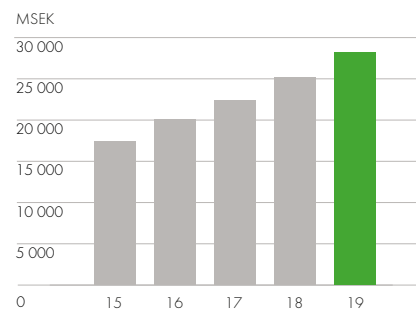
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



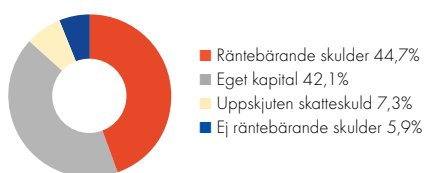
FÖRVALTNINGSRESULTAT



FASTIGHETSVÄRDE



KAPITALSTRUKTUR



850 MSEK

Förvaltningsresultatet för 2019 uppgick till 849,6 MSEK.

28 172 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 28 172,4 MSEK per 2019-12-31.

VD:S KOMMENTAR

Fjärde kvartalet det bästa någonsin för Fastpartner

Vi kan konstatera att kvartal fyra 2019 är bolagets bästa kvartal någonsin med ett förvaltningsresultat efter värdeförändringar om 1 647,8 MSEK. Det fjärde kvartalet satte även punkt för ett rekordår. Nettouthyrningen har fortsatt att förbättras och uppgår för hela 2019 till 33,6 MSEK.

Bolagets expansion fortgår och vi har ytterligare förstärkt vår position på Uppsalamarknaden genom att förvärva fastigheten Dragarbrunn 10:3 i centrala Uppsala. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 15 000 kvm, där merparten avser kommersiella ytor men även en del bostäder.

Den starka avslutningen på 2019 gjorde att bolagets EPRA NAV per stamaktie av serie A ökade till 82,60 (59,70) kr, en ökning med drygt 38%.

Fastoffice

Under kvartalet har vår kontorshotellsverksamhet samordnats och drivs under namnet Fastoffice. I konceptet har vi paketerat vårt erbjudande av mindre lokaler med hög servicegrad, och det gör det möjligt för oss att erbjuda coworkingytor. Vi räknar med att denna verksamhet kommer att utvecklas starkt under 2020.

Höjd kreditrating

Arbetet med att förstärka balansräkningen har resulterat i att vi under december fått ett höjt ratingbetyg av Moody's till Ba1, vilket är nivån just under Investment Grade. Vi fortsätter arbetet med att ytterligare förstärka bolagets balansräkning och vårt mål är att nå nivån Investment Grade under första halvåret 2020. Detta kommer att skapa möjligheter att sänka våra finansiella kostnader ytterligare.

Nya mål i sikte

Genom förvärven av fastigheterna Dragarbrunn 10:3 i Uppsala och Herrjärva 3 i Solna, där tillträdet av Herrjärva 3 sker den 5 mars 2020, har bolaget redan uppnått ställda mål för år 2020. Nya mål kommer nu att tas fram och fastställas av styrelsen vid styrelsemötet den 23 april och presenteras i delårsrapporten per 31 mars 2020 som släpps samma dag.

Vårt hållbarhetsarbete intensifieras ytterligare och nya mål för detta arbete kommer att presenteras i årsredovisningen för 2019 där vi även kommer att redogöra för vår strategi beträffande grön finansiering.

Fjärde kvartalet 2019

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 23,3% till 454,3 (368,4) MSEK, driftnettot ökade med 30,5% till 316,0 (242,2) MSEK och överskottsgraden uppgick till 69,6 (65,7)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 30,9% och uppgick till 227,6 (173,9) MSEK eller 1,26 (0,96) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019 samt nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgäst Anpassningsprojekt. Ökningen är även hänförlig till implementeringen av IFRS 16 som innebär att tomträttsavgälder redovisas som en finansiell post.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 1 420,2 (477,4) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -17,7 (-65,3) MSEK. Minskningen förklaras av positiv värdeförändring avseende derivat som motverkats av ökade räntekostnader på grund av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019. Även implementeringen av IFRS 16 påverkar förändringen.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 1 707,4 (651,4) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD



”Fjärde kvartalet det bästa någonsin för Fastpartner och det satte även punkt för ett rekordår.”

228 MSEK

Förvaltningsresultatet ökade till 227,6 (173,9) MSEK för kvartalet.

Resultatet 2019

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 686,5 (1 450,6) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 235,9 MSEK, eller 16,3%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningsprojekt samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019.

I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 114,2 MSEK eller 7,3%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2019 till 91,0 (89,7)%.

Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,6 (90,4)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 513,5 (468,7) MSEK inklusive effekterna hänförliga till IFRS 16 (kostnader hänförliga till leasingavtal), dvs. en kostnadsökning om 44,8 MSEK eller 9,6%. Nya redovisningsprinciper för tomträttsavgälder som från år 2019 inte längre ingår i fastighetskostnaderna hade en positiv effekt på fastighetskostnaderna om 31,2 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 38,3 MSEK, eller 8,6%. Ökningen förklaras främst av ökade tomträttsavgälder samt högre fastighets-skatt till följd av ny fastighetstaxering men även ett högre elpris år 2019 jämfört med 2018.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 2 587,6 (1 198,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,6 (5,4)%. Det är nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer, men även det lägre avkastningskravet, som påverkat årets värdeförändringar.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 423,4 (0,7) MSEK och utgör till största delen realiserad vinst vid försäljning av fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1, vilket skedde år 2017. Där har detaljplanen vunnit laga kraft under 2019 och därmed föll en tilläggs-köpeskilling om 800 MSEK ut.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -342,3 (-90,6) MSEK inklusive tomträttsavgälder om -31,2 (0,0) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 8,8 (3,7) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 287,4 (238,7) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 48,7 MSEK, jämfört med föregående år, förklaras främst av en större låneportfölj till följd av förvärvade fastigheter under 2019.

Värdeförändring derivat och finansiella placeringar uppgick till -32,5 (144,4) MSEK.

Årets värdeförändring avser i sin helhet värdeförändring av koncernens derivatportfölj.

Föregående år uppgick värdeförändringarna av derivatportföljen till -12,6 MSEK och realiserad värdeförändring av finansiella placeringar till 157,0 MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till -683,9 (-304,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -94,0 (-110,4) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -589,9 (-194,5) MSEK. Bolags-skattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 (22,0)% och kommer sänkas till 20,6% för beskattningsår 2021. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

Kassaflöde

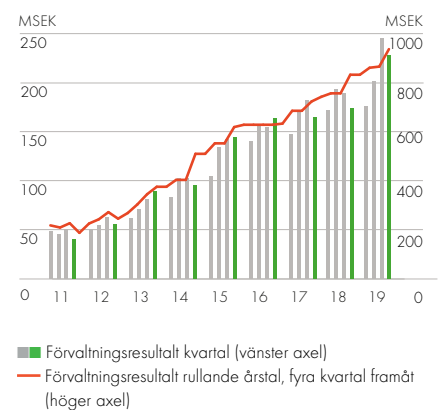
Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 774,7 (592,1) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 744,8 (441,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till -428,1 (441,1) MSEK.

Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter och realiserade fastighetsförsäljningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, ny-upptagna samt lösen av befintliga lån. Under året har Fastpartner också emitterat D-aktier om 714 MSEK.

KVARTAL 4 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 454,3 (368,4) MSEK.
- Driftnettot ökade till 316,0 (242,2) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 69,6 (65,7)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 227,6 (173,9) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1 420,2 (477,4) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -17,7 (-65,3) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 1 707,4 (651,4) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 374,5 (521,8) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 687 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 686,5 MSEK för året.

Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 80% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 8%, Göteborg cirka 5%, Norrköping cirka 4% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 48% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cika en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tull och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 16,4% av logistik/lager, 12,9% av butiker/restaurang, 10,0% av vård/skola, 7,6% av industri/verkstad, 2,5% av bostäder/hotell samt 2,6% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 510 711 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 426 683 kvadratmeter, Region 2 med 419 831 kvadratmeter, Region 3 med 453 155 kvadratmeter och Region 4 med 211 042 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

Fastpartner avyttrade under räkenskapsåret 2017 fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm till ett gemensamt ägt bolag med Slättö, i vilket Fastpartner äger 40%, för utveckling av cirka 900 bostäder. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Detaljplanen vann laga kraft den 8 juli 2019 och till följd av detta har Fastpartner redovisat en realisationsvinst om 424,5 MSEK under 2019. Utöver denna realisationsvinst kommer Fastpartner framöver redovisa en betydande tillkommande vinst i takt med att bostadsprojektet resultatavräknas.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastigheter har Fastpartner förvärvat under 2019.

| Fastighet | Kommun | Uthyrningsbar yta, kvm | Tillträdesdag |
|------------------|----------|------------------------|---------------|
| Brahelund 2 | Solna | 40 785 | 1 feb |
| Sätra 108:23 | Gävle | 498 | 1 mar |
| Källtorp 127:2 | Göteborg | 1 234 | 30 sep |
| Dragarbrunn 10:3 | Uppsala | 14 711 | 2 dec |
| Herrjärva 3 | Solna | 19 788 | 5 mar 2020 |

1 510 711 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

| | 2019 1/10-31/12 | 2018 1/10-31/12 | 2019 1/1-31/12 | 2018 1/1-31/12 |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Driftnetto, % ¹ | 4,6 | 4,5 | 4,5 | 4,7 |
| Överskottsgrad, % | 69,6 | 65,7 | 69,6 | 67,7 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91,8 | 89,8 | 91,0 | 89,7 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, % | 92,5 | 90,3 | 91,6 | 90,4 |
| Hyresvärde, kr/kvm ¹ | 1 349,8 | 1 164,7 | 1 275,6 | 1 151,4 |
| Fastighetskostnad, kr/kvm ¹ inkl. fastighetsadm och marknadsföring | 366,2 | 349,7 | 339,9 | 324,7 |
| Driftsöverskott, kr/kvm ¹ | 873,0 | 696,2 | 820,9 | 708,1 |

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2019-12-31

| | Uthyrningsbar yta, kvm | | | | | | | | | | |
|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------------|-----------------|----------------|---------------|------------------------------|-----------------|
| | Tomtare | Total uthyrningsbar yta | Kontor | Logistik & lager | Handel & Rest | Industri & verkstad | Bostad & hotell | Vård & skola | Övrigt | Hyresvärde MSEK ¹ | Värde MSEK |
| Stockholm | 988 377 | 854 006 | 407 099 | 164 798 | 101 600 | 83 487 | 24 303 | 65 794 | 6 924 | 1 368,1 | 21 850,1 |
| Gävle | 459 679 | 209 154 | 37 454 | 58 392 | 6 084 | 65 266 | | 38 174 | 3 784 | 158,9 | 1 583,0 |
| Uppsala & Mälardalen | 169 332 | 102 079 | 34 907 | 37 813 | 16 447 | 2 615 | 2 930 | 7 139 | 228 | 120,2 | 1 875,1 |
| Göteborg | 320 295 | 145 528 | 26 794 | 107 974 | 7 882 | 1 848 | | 981 | 50 | 86,9 | 1 276,5 |
| Norrköping | 266 514 | 106 721 | 17 706 | 34 200 | 9 801 | 32 316 | 210 | 12 097 | 391 | 78,1 | 898,8 |
| Malmö | 85 312 | 48 334 | 16 085 | 22 374 | 3 174 | 2 689 | | 3 202 | 810 | 44,5 | 433,2 |
| Övrigt | 131 607 | 44 889 | 5 378 | 25 343 | 6 144 | 4 715 | 2 356 | 339 | 614 | 29,2 | 255,7 |
| Summa | 2 421 116 | 1 510 711 | 545 423 | 450 894 | 151 132 | 163 836 | 29 799 | 127 726 | 19 725 | 1 885,9 | 28 172,4 |

¹ Hyresvärde per 2020-01-01 12 månader framåt.

KONTRAKTSPORTFÖLJ,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

| Region | Kontraktsvärde, MSEK | Genomsnittlig återstående löptid, år | Yta, kvm |
|--------------|-------------------------|--|----------------|
| Region 1 | 3 008,2 | 4,3 | 426,5 |
| Region 2 | 1 945,3 | 5,1 | 415,5 |
| Region 3 | 1 918,8 | 4,6 | 442,2 |
| Region 4 | 772,1 | 6,4 | 211,0 |
| Total | 7 644,5 | 4,7 | 1 495,2 |

Kontraktsporföljen för bostäder och p-platser uppgår till 94,5 (64,4) MSEK.

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR,
KOMMERSIELLA FASTIGHETER

| Löptid | Kontraktsvärde, årshyra MSEK | Antal | Andel av kontraktsvärde, % |
|---------------|---------------------------------|--------------|-------------------------------|
| 2020 | 180,8 | 582 | 10,9 |
| 2021 | 233,9 | 446 | 14,3 |
| 2022 | 276,1 | 394 | 16,9 |
| 2023 | 331,7 | 318 | 20,3 |
| 2024> | 614,8 | 173 | 37,6 |
| Totalt | 1 637,3 | 1 913 | 100,0 |

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

| 2019-12-31 | Area | Hyresvärde MSEK ¹ | Hyres- värde/kvm |
|---------------------|------------------|---------------------------------|---------------------|
| Kontor | 545 901 | 905,1 | 1 658 |
| Logistik & lager | 450 416 | 309,6 | 687 |
| Industri & verkstad | 192 936 | 143,0 | 741 |
| Handel & restaurang | 151 131 | 243,5 | 1 611 |
| Vård & skola | 127 726 | 189,2 | 1 481 |
| Bostad & hotell | 29 799 | 46,5 | 1 561 |
| Övrigt | 12 801 | 49,0 | 3 829 |
| Total | 1 510 711 | 1 885,9 | 1 248 |

¹ Hyresvärde per 2020-01-01 12 månader framåt.



Brahelund 2

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Under 2019 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. 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 sju fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 0,8% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består av gjorda värdehöjande investeringar samt justerade värden på byggrätter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2019 till 28 172,4 (22 330,0) 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 driftnetton samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 4,6 (5,4)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,2 (4,9)%, för Region 2 är det cirka 5,5 (6,1)%, för Region 3 är det cirka 5,0 (5,9)% och för Region 4 är det cirka 6,0 (6,4)%.

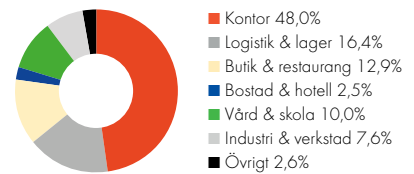
Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 2 587,6 (1 198,6) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

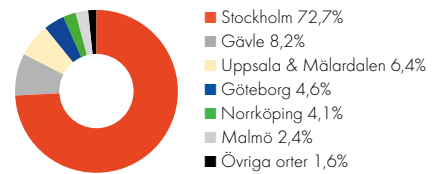
MSEK

| | |
|--|-----------------|
| Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande | 22 330,0 |
| + Förvärv av nya fastigheter | 2 443,0 |
| + Investeringar | 811,9 |
| - Försäljningar | -0,1 |
| +/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 2 587,6 |
| Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande | 28 172,4 |

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom bättre kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan.

Fastpartner förädlar fastighetsbeståndet och några projekt som kan nämnas är anpassning av kontorsytor åt Assa i Liljeholmen, uppförande av en ny XL Bygg-butik i Mölndal, ny- och ombyggnation av lager och kontor åt Origum i Märsta, ombyggnad till long stay hotell i Sollentuna samt uppförande av 200 lägenheter i Märsta Centrum.

Fastpartner har under 2019 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under året har Fastpartner investerat 811,9 (702,2) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2019-12-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 865,6 (539,5) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 428 (625) MSEK.

Byggrätter

Fastpartner arbetar ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj, genom såväl förädling av befintliga byggrätter som tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanearbete.

Den starka konjunkturen fortsätter och Fastpartner fortsätter utveckla sina byggrätter och projekt. Det är framförallt i Stockholmsregionen som utvecklingen är mycket god.

Per 31 december 2019 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 368 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 158 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 210 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 december 2019 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 434 MSEK, varav 248 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 570 kr/kvm, och 186 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 886 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

”Fastpartner arbetar ständigt med att utveckla bolagets byggrättsportfölj, genom såväl förädling av befintliga byggrätter som tillskapande av nya byggrätter genom aktivt detaljplanearbete.”

Pottegården 3



FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2019

| Fastighet | Projekttyp | Projektyta (kvm) | Beräknad investering (MSEK) | Beräknad återstående investering (MSEK) | Beräknat färdigt, år |
|--------------------|---|------------------|-----------------------------|---|----------------------|
| Näringen 5:1 | Lokalanpassning, Järbo Garn, Flyttservice | 9 600 | 10 | 1 | Q1 20 |
| Pottegården 3 | Nybyggnad, Bygghandel | 3 700 | 40 | 5 | Q2 20 |
| Veddesta 5:3 | Nybyggnad, Verkstad/Service | 5 900 | 29 | 1 | Q2 20 |
| Ringpärmen 4 | Lokalanpassning, Long Stay hotell | 4 700 | 48 | 25 | Q3 20 |
| Syllen 4 | Lokalanpassning Assa, klimat mm | 6 200 | 68 | 42 | Q4 20 |
| Rånäs 1 | Lokalanpassning, kontor, solceller | 3 800 | 14 | 8 | Q4 20 |
| Timpningen 5 | Lokalanpassning, kontor, kultur mm | 3 000 | 17 | 16 | Q4 20 |
| Märsta 11:8 | Ny- och ombyggnad, kontor, lager mm | 1 200 | 20 | 19 | Q2 21 |
| Märsta 24:4 | Nybyggnad fordonshall, säljyta mm | 2 500 | 43 | 41 | Q2 21 |
| Märsta 1:257 - 260 | Bostäder, Märsta Centrum | 12 000 | 420 | 139 | Q4 21 |

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

| Region | Område | Fastighet | Upplåtelseform | Fast.kategori | Status | Möjlig byggstart ¹ | Tillkommande yta (kvm, BTA) ² | | | Tillk. antal ² |
|---------------|-------------|--------------------------|-----------------|-----------------------|---------------------|-------------------------------|--|----------------|----------------|---------------------------|
| | | | | | | | Bostad | Kommersiellt | Total | |
| Stockholm | Sundbyberg | Päronet 2 | Äganderätt | Bostäder | Inför detaljplan | 2023 | 10 000 | - | 10 000 | 154 |
| Stockholm | Spånga | Vitgröet 8 | Äganderätt | Bostäder | Inför detaljplan | 2023 | 3 000 | - | 3 000 | 46 |
| Stockholm | Årsta | Allgunnen 7 | Ägande/Tomträtt | Bostäder, F-skola | Pågående detaljplan | 2022 | 9 500 | 900 | 10 400 | 119 |
| Stockholm | Västberga | Lönelistan 1,2 Timp. 5 | Tomträtt | Kommersiellt | Pågående detaljplan | 2020 | - | 33 500 | 33 500 | - |
| Stockholm | Bredäng | Bredäng C | Tomträtt | Bostäder/kommersiellt | Pågående detaljplan | 2023 | 12 200 | 7 800 | 20 000 | 153 |
| Stockholm | Liljeholmen | Syllen 4 | Tomträtt | Bostäder/kommersiellt | Inför detaljplan | 2023 | 4 200 | 5 400 | 9 600 | 140 |
| Stockholm | Lidingö | Västerbotten 19 | Äganderätt | Bostäder | Inför detaljplan | 2023 | 9 000 | - | 9 000 | 113 |
| Stockholm | Lidingö | Diviatorn 1 | Äganderätt | Bostäder | Inför detaljplan | 2025 | 3 100 | - | 3 100 | 78 |
| Stockholm | Bromma | Riksby 1:13 | Ägande/Tomträtt | Bostäder/kommersiellt | Pågående detaljplan | 2023 | 42 000 | 30 000 | 72 000 | 420 |
| Stockholm | Märsta | Märsta C | Äganderätt | Kommersiellt | Byggstart | 2021 | - | 16 800 | 16 800 | - |
| Stockholm | Vallentuna | Vallentuna C | Äganderätt | Bostäder | Pågående detaljplan | 2022 | 25 000 | 2 000 | 27 000 | 294 |
| Stockholm | Vallentuna | Vallentuna-Rickeby 1:472 | Äganderätt | Bostäder,handel | Inför Byggstart | 2020 | 2 750 | 650 | 3 400 | 27 |
| Stockholm | Täby | Stansen 1 | Äganderätt | Förskola | Inför Byggstart | 2020 | - | 2 000 | 2 000 | - |
| Göteborg | Högsbo | Högsbo 2:3 | Äganderätt | Bostäder | Inför detaljplan | 2023 | 5 000 | - | 5 000 | 83 |
| Gävle | Gävle | Sätra 64:5 | Äganderätt | Bostäder/Kommersiellt | Inför detaljplan | 2021 | 10 000 | 15 000 | 25 000 | 143 |
| Totalt | | | | | | | 135 750 | 114 050 | 249 800 | 1 770 |

¹ Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att utlysning nått en erforderlig nivå.

² Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.



Hilton 5

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 12 631,7 (9 114,3) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 3 517,4 MSEK varav 3 147,0 MSEK avser årets resultat och 697,9 MSEK avser nyemission av D-aktier samt minskat med 327,5 MSEK till följd av beslutad och utbetald utdelning till aktieägarna.

Nyemission av D-aktier

Fastpartners styrelse beslutade den 2 december 2019, med stöd av den extra bolagsstämans bemyndigande från den 25 november 2019, om en nyemission av stamaktier av serie D. Nyemissionen, som fulltecknades, tillförde Fastpartner ett belopp om 697,9 MSEK efter avdrag för emissionskostnader.

För ytterligare information vad gäller nyemissionen, se upprättat prospekt på bolagets hemsida.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 395,1 (12 157,4) MSEK av vilket 3 097,2 (1 000,0) MSEK eller 23,1 (8,2)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 12 729,2 (11 064,3) MSEK, motsvarande 45,2 (49,5)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 december 2019. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 8 135,1 (7 107,4) MSEK motsvarande 28,9 (31,8)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 december 2019. Återstående bruttoskuld motsvarande 18,7 (22,6)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 3 800,0 (3 150,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 460,0 (1 900,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 december 2019 1,9 (2,0)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

| Belopp (MSEK) | Ränta (%) | Obligationslånets löptid |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|
| 600,0 | Stibor 3M + 4,50 ¹ | sep-20 |
| 600,0 | Stibor 3M + 2,45 ¹ | sep-21 |
| 1 300,0 | Stibor 3M + 2,85 ¹ | maj-22 |
| 800,0 | Stibor 3M + 2,45 ¹ | maj-23 |
| 500,0 | Stibor 3M + 3,10 ¹ | mar-24 |
| 3 800,0 | | |

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 13 395,1 (12 157,4) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 833,0 (4 120,2) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2019. 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. Fastpartner fortsätter bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2019.

LÅNESTRUKTUR PER 2019-12-31 (MSEK)

| Låneavtal | Varav utnyttjat | Låneavtalets löptid |
|---------------|----------------------|---------------------|
| 2 753,1 | 2 753,1 ¹ | 2020 |
| 2 278,5 | 2 225,3 ² | 2021 |
| 3 325,6 | 3 325,6 ³ | 2022 |
| 2 650,6 | 2 650,6 ⁴ | 2023 |
| 500,0 | 500,0 ⁵ | 2024 |
| 637,4 | 637,4 | 2028 |
| 216,0 | 216,0 | 2029 |
| 1 087,1 | 1 087,1 | 2034 |
| Totalt | 13 448,3 | 13 395,1 |

¹ Varav 600,0 avser obligationslån och 1 460,0 avser företagscertifikat.

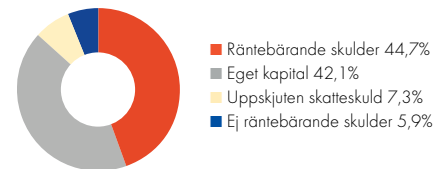
⁴ Varav 800,0 avser obligationslån.

² Varav 600,0 avser obligationslån.

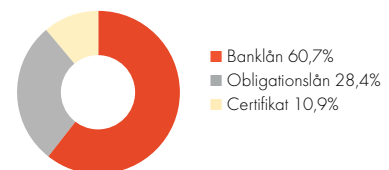
⁵ Varav 500,0 avser obligationslån.

³ Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

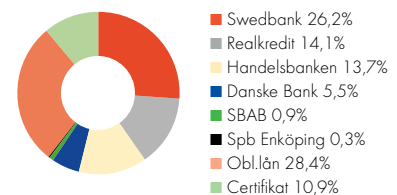
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2019

| Belopp (MSEK) | Ränta ¹ (%) | Swapens löptid |
|---------------|------------------------|----------------|
| 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 |
| 1 875 | | |

¹ Exklusive lånets marginal

Höjt kreditbetyg från Moody's

Fastpartner erhöjt höjt kreditbetyg till Ba1 i december 2019 från ratinginstitutet Moody's.

Emission av nya obligationslån

Under första kvartalet emitterade Fastpartner ett icke säkerställt obligationslån uppgående till 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024. Obligationlånets rambelopp uppgår till totalt 1 500 MSEK.

Under andra kvartalet emitterade Fastpartner ett icke säkerställt obligationslån uppgående till 800 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 2,45 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2023. Obligationlånets rambelopp uppgår till totalt 1 500 MSEK.

Under tredje kvartalet emitterade Fastpartner icke säkerställda gröna obligationer uppgående till 300 MSEK. Obligationerna emitterades inom en befintlig ram om 1 500 MSEK, till kursen 102,931% vilket motsvarar en ränta om cirka 1,60%. Obligationerna löper med en kupongränta om STIBOR 3M + 2,85 procentenheter och har slutligt förfall i maj 2022.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 42,1 (38,7)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 49,8 (45,9)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 499,3 (836,1) MSEK.

Riskbedömning

Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2018.

Det kan konstateras att den internationella konjunkturen har mattats av som en funktion av diverse handelskonflikter och protektionism där samtliga större handelsblock är inblandade. Finansmarknaden har även påverkats av en kraftig likviditetskris på den amerikanska Repo-marknaden vilket tvingade den amerikanska centralbanken att förse marknaden med 200 miljarder dollar under två dagar och dessutom återupptaga ett nytt QE-program (även om man kallar det något annat) om 60 miljarder dollar i månaden. En liknande åtgärd vidtogs av PBC (People's Bank of China) som försåg den kinesiska kapitalmarknaden med likviditetförstärkning om cirka 173 miljarder dollar för att stävja effekterna av Coronavirusutbrottet. Detta är ett tydligt tecken på att centralbankerna världen över har hög beredskap att gå in med åtgärder vid störningar på kreditmarknaden. Detta garanterar en marknad med fortsatt låga räntor och den likviditet som krävs för en väl fungerande kapitalmarknad.

Transaktioner med närstående

Under året 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 december 2019 71 (69) anställda, varav 53 (52) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter har under året ökat till 11 566,1 MSEK (10 947,4) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Händelser efter årets slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 524,9 (469,6) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 1 863,7 (782,3) MSEK.

Per den 31 december 2019 uppgick likvida medel till 257,3 (612,9) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

42,1%

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 42,1%.



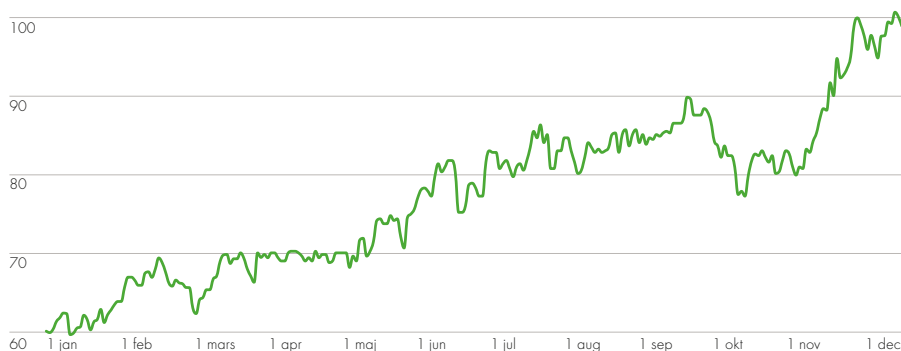
Aktien

Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2019 äger 72,3%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JAN – 31 DEC 2019 (SEK)



Stamaktie, serie D

Fastpartners stamaktie av serie D noterades den 13 december 2019 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 84 kr per aktie. D-aktierna berättigar till vinstutdelning från och med den 6 maj 2020. D-aktierna har således inte uppburet något resultat/D-aktie för 2019.

Preferensaktien

Fastpartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 293 kr per aktie. Justerat för aktiesplit om 3:1 som genomfördes år 2018 motsvarar det en kurs om 97,67 kr per aktie.

Återköp och avyttring av egna aktier

Under året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid årets utgång till 333 636 stamaktier av serie A, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A.

Inga egna preferensaktier eller stamaktier av serie D har återköpts.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 180 900 000 vid årets utgång.

Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 8 500 000 vid årets utgång.

Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid årets utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 6,68 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNÄMNINGARNA PER 2019-12-31

| | Antal aktier | Andel % |
|--|--------------------|--------------|
| Compactor Fastigheter AB ¹⁾ | 130 717 915 | 72,3 |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning | 16 501 452 | 9,1 |
| Familjen Kamprads Stiftelse | 5 887 500 | 3,3 |
| Swedbank Robur Fonder | 5 177 160 | 2,9 |
| Nordea Investment Funds | 3 757 362 | 2,1 |
| Övriga | 18 858 611 | 10,3 |
| Antal utestående stamaktier | 180 900 000 | 100,0 |
| Fastpartner AB | 333 636 | |
| Totalt utgivna stamaktier | 181 233 636 | |

¹⁾ Varav 180 000 (180 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetsgarantin.



Bomullsspinneriet 3

VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

Cirka 80 procent av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen. Fastigheter återfinns i attraktiva områden, många utmed tunnelbanan, i Stockholmsområdet. Att verka i en marknad som ständigt växer gör att efterfrågan på lokaler är hög, vilket leder till högre hyresnivåer och lägre vakanser.

God avkastning och utdelning

Aktiens totalavkastning har de senaste fem åren uppgått till 140 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut nästa 2 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 850 MSEK för år 2019, vilket innebär en ökning med 329 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q4 2019 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 950 MSEK.

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 med undantag för koncernen för vad som nämns nedan avseende IFRS 16.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2019 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

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

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019. Fastpartner tillämpar inte standarden retroaktivt. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leasingskulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Vid övergången redovisades leasingskulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal, vilka är de mest väsentliga leasingavtalen, till 868 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Till följd av implementeringen av IFRS 16 redovisas kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med föregående princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

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 13 februari 2020

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Cecilia Vestin
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 13 februari 2020 kl 13:00.

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

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fastpartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 31 december 2019. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

SLUTSATS

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

Stockholm den 13 februari 2020

Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

Koncernens resultat och totalresultat i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2019 | | 2018 | |
|---|----------------|--------------|----------------|----------------|
| | 1/10 - 31/12 | 1/10 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Hysesintäkter | 454,3 | 368,4 | 1 686,5 | 1 450,6 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Driftskostnader | -72,7 | -65,7 | -279,0 | -247,0 |
| Reparation och underhåll | -15,5 | -17,6 | -65,4 | -59,8 |
| Fastighetsskatt | -30,1 | -18,2 | -100,6 | -73,2 |
| Tomträttsavgälder/arrenden | -1,8 | -8,3 | -7,9 | -34,0 |
| Fastighetsadministration och marknadsföring | -18,2 | -16,4 | -60,6 | -54,7 |
| Drifnetto | 316,0 | 242,2 | 1 173,0 | 981,9 |
| Central administration | -10,1 | -9,2 | -34,9 | -32,4 |
| Orealiserade värdeförändringar på fastigheter | 1 420,2 | 477,4 | 2 587,6 | 1 198,6 |
| Realiserade värdeförändringar på fastigheter | - | 0,8 | 423,4 | 0,7 |
| Andel i intresseföretags resultat | -1,0 | 5,5 | 24,1 | 52,6 |
| Resultat före finansiella poster | 1 725,1 | 716,7 | 4 173,2 | 2 201,4 |
| Finansiella poster | | | | |
| Finansiella intäkter | 5,7 | 2,0 | 8,8 | 3,7 |
| Finansiella kostnader | -71,3 | -61,1 | -287,4 | -238,7 |
| Tomträttsavgälder | -11,5 | - | -31,2 | - |
| Värdeförändring derivat och finansiella placeringar | 59,4 | -6,2 | -32,5 | 144,4 |
| Resultat före skatt | 1 707,4 | 651,4 | 3 830,9 | 2 110,8 |
| Skatt | -332,9 | -129,6 | -683,9 | -304,9 |
| Periodens resultat | 1 374,5 | 521,8 | 3 147,0 | 1 805,9 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 1 374,5 | 521,8 | 3 147,0 | 1 805,9 |
| Periodens resultat hänförligt till: | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 1 374,5 | 521,8 | 3 147,0 | 1 805,9 |
| Innehav utan bestämmande inflytande | - | - | - | - |
| | 1 374,2 | 521,8 | 3 147,0 | 1 805,9 |
| Resultat/stamaktie, serie A, kr | 7,55 | 2,83 | 17,19 | 9,77 |
| Antal utgivna stamaktier, serie A | 181 233 636 | 181 233 636 | 181 233 636 | 181 233 636 |
| Antal utestående stamaktier, serie A | 180 900 000 | 180 900 000 | 180 900 000 | 180 900 000 |
| Genomsnittligt antal stamaktier, serie A | 180 900 000 | 180 900 000 | 180 900 000 | 180 900 000 |

Ingen utspädning är aktuell då det inte förekommer några potentiella stamaktier av serie A i Fastpartner.

Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 27 876,8 | 22 263,7 |
| Fastigheter under uppförande | 295,6 | 66,3 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 1 018,0 | - |
| Maskiner och inventarier | 1,7 | 1,2 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 29 192,1 | 22 331,2 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andelar i intresseföretag | 372,5 | 60,0 |
| Andra långfristiga fordringar | 51,3 | 8,4 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 423,8 | 68,4 |
| Summa anläggningstillgångar | 29 615,9 | 22 399,6 |
| Kortfristiga fordringar | 106,3 | 453,3 |
| Likvida medel | 264,3 | 676,1 |
| Summa omsättningstillgångar | 370,6 | 1 129,4 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 29 986,5 | 23 529,0 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Aktiekapital | 651,4 | 623,1 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 1 903,7 | 1 234,1 |
| Balanserad vinst inklusive årets totalresultat | 10 076,6 | 7 257,1 |
| Summa eget kapital | 12 631,7 | 9 114,3 |
| Uppskjuten skatteskuld | 2 178,9 | 1 589,0 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 10 562,1 | 8 037,2 |
| Leasingskuld tomträtt | 1 018,0 | - |
| Övriga långfristiga skulder | 42,8 | 29,9 |
| Summa långfristiga skulder | 13 801,8 | 9 656,1 |
| Skulder till kreditinstitut | 2 833,0 | 4 120,2 |
| Övriga kortfristiga skulder | 446,4 | 381,2 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 273,6 | 257,2 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 553,0 | 4 758,6 |
| Summa skulder | 17 354,8 | 14 414,7 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 29 986,5 | 23 529,0 |

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2019 1/10 – 31/12 | 2018 1/10 – 31/12 | 2019 1/1 – 31/12 | 2018 1/1 – 31/12 |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat före skatt | 1 707,4 | 651,4 | 3 830,9 | 2 110,8 |
| Justeringsposter | -1 467,3 | -472,1 | -2 994,8 | -1 391,0 |
| Betald/erhållen skatt | 44,1 | 24,5 | -61,4 | -127,7 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 284,2 | 203,8 | 774,7 | 592,1 |
| Förändringar i rörelsekapital | -85,5 | -104,1 | -29,9 | -150,3 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 198,7 | 99,7 | 744,8 | 441,8 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i fastigheter | -664,4 | -501,0 | -3 255,1 | -1 135,6 |
| Försäljning av fastigheter | 0,5 | 4,3 | 501,0 | 138,9 |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid | 0,1 | 79,3 | 47,1 | 353,5 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid | -25,0 | - | -77,6 | -23,0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -688,8 | -417,4 | -2 784,6 | -666,2 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagande av lån | 217,4 | 1 087,3 | 3 227,3 | 1 755,9 |
| Lösen och amortering av lån | -296,4 | -20,4 | -1 989,6 | -792,0 |
| Emission D-aktier | 701,4 | - | 701,4 | - |
| Utdelning | -154,2 | -139,7 | -327,4 | -298,4 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 468,2 | 927,2 | 1 611,7 | 665,5 |
| Periodens kassaflöde | -21,9 | 609,5 | -428,1 | 441,1 |
| Likvida medel vid periodens ingång | 285,8 | 59,6 | 676,1 | 215,6 |
| Förvärvade likvida medel | 0,4 | 7,0 | 16,3 | 19,4 |
| Likvida medel vid periodens slut | 264,3 | 676,1 | 264,3 | 676,1 |

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2019 | | 2018 | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| | 1/10 – 31/12 | 1/10 – 31/12 | 1/1 – 31/12 | 1/1 – 31/12 |
| Vid periodens början | 10 559,3 | 8 592,5 | 9 114,3 | 7 606,9 |
| Emission av D-aktier | 697,9 | - | 697,9 | - |
| Utdelning ¹ | - | - | -327,5 | -298,5 |
| Periodens totalresultat | 1 374,5 | 521,8 | 3 147,0 | 1 805,9 |
| Vid periodens slut | 12 631,7 | 9 114,3 | 12 631,7 | 9 114,3 |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 12 631,7 | 9 114,3 | 12 631,7 | 9 114,3 |

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 308,5 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2019-12-31.

Nyckeltal

| Finansiella nyckeltal | 2019 | | 2018 | |
|---|--------------|--------------|-------------|-------------|
| | 1/10 – 31/12 | 1/10 – 31/12 | 1/1 – 31/12 | 1/1 – 31/12 |
| Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ² | 950,0 | 840,0 | 950,0 | 840,0 |
| Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ² | 69,8 | 50,4 | 69,8 | 50,4 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, EPRA NAV, SEK ² | 82,6 | 59,7 | 82,6 | 59,7 |
| Avkastning på eget kapital, % ^{1,2} | 47,4 | 23,6 | 38,6 | 21,6 |
| Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2} | 24,6 | 12,5 | 14,4 | 10,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr ² | 4,2 | 3,9 | 4,0 | 4,2 |
| Soliditet, % ² | 42,1 | 38,7 | 42,1 | 38,7 |
| Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ² | 49,8 | 45,9 | 49,8 | 45,9 |

| Fastighetsrelaterade nyckeltal | 2019 | | 2018 | |
|--|--------------|--------------|-------------|-------------|
| | 1/10 – 31/12 | 1/10 – 31/12 | 1/1 – 31/12 | 1/1 – 31/12 |
| Driftnetto, % ^{1,2} | 4,8 | 4,5 | 4,6 | 4,7 |
| Överskottsgrad, % ² | 69,6 | 65,7 | 69,6 | 67,7 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 91,8 | 89,8 | 91,0 | 89,7 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, % | 92,5 | 90,3 | 91,6 | 90,4 |
| Hysesvärde, kr/kvm ¹ | 1 349,8 | 1 164,7 | 1 275,6 | 1 151,4 |
| Fastighetskostnader, kr/kvm ¹ | 366,2 | 349,7 | 339,9 | 324,7 |
| Driftsöverskott, kr/kvm ¹ | 873,0 | 696,2 | 820,9 | 708,1 |

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 26.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2019-12-31

| Region | Antal fastigheter | Yta tkvm | Hyresintäkter | Intäkt/kvm ¹ | Fastighets-kostn MSEK | Kostnad/kvm ¹ | Driftnetto MSEK | Verkligt värde MSEK | Driftnetto % | Hyresvärde ¹ MSEK |
|--------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|--------------|------------------------------|
| Region 1 | 53 | 426,7 | 722,1 | 1 692,3 | 201,9 | 473,2 | 520,2 | 13 634,5 | 4,2 | 796,5 |
| Region 2 | 56 | 419,8 | 399,3 | 951,1 | 120,6 | 287,3 | 278,7 | 6 036,8 | 5,0 | 457,2 |
| Region 3 | 78 | 453,2 | 443,6 | 979,0 | 150,5 | 332,0 | 293,1 | 6 908,2 | 5,0 | 511,2 |
| Region 4 | 20 | 211,0 | 121,5 | 575,5 | 40,5 | 191,9 | 81,0 | 1 592,9 | 5,3 | 162,1 |
| Summa | 207 | 1 510,7 | 1 686,5 | 1 116,4 | 513,5 | 339,9 | 1 173,0 | 28 172,4 | 4,6 | 1 927,0 |

¹ Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2019.

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

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

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

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

Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2019 1/10 - 31/12 | 2018 1/10 - 31/12 | 2019 1/1 - 31/12 | 2018 1/1 - 31/12 |
|---|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| Hyresintäkter | 146,0 | 120,1 | 524,9 | 469,6 |
| Fastighetskostnader | | | | |
| Driftskostnader | -16,5 | -15,6 | -65,3 | -60,9 |
| Reparation och underhåll | -5,3 | -5,6 | -21,6 | -21,7 |
| Fastighetsskatt | -8,6 | -5,9 | -29,5 | -23,7 |
| Tomträttsavgälder/arrenden | -7,8 | -2,8 | -15,6 | -10,3 |
| Fastighetsadministration och marknadsföring | -10,0 | -10,7 | -35,1 | -35,4 |
| Drifnetto | 97,8 | 79,5 | 357,8 | 317,6 |
| Central administration | -7,3 | -7,8 | -25,5 | -25,7 |
| Andel i intresseföretags resultat | -1,0 | 5,5 | 24,1 | 75,1 |
| Resultat före finansiella poster | 89,5 | 77,2 | 356,4 | 367,0 |
| Finansiella poster | | | | |
| Försäljning av aktier och andelar | - | - | 780,0 | 23,8 |
| Resultat från andelar i dotterbolag | 641,1 | 399,7 | 965,1 | 399,7 |
| Övriga finansiella poster | 8,6 | -42,5 | -237,8 | -8,2 |
| Resultat efter finansiella poster | 739,2 | 434,4 | 1 863,7 | 782,3 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| Koncernbidrag | 151,8 | -258,4 | 151,8 | -258,4 |
| Resultat före skatt | 891,0 | 176,0 | 2 015,5 | 523,9 |
| Skatt | -41,1 | 51,5 | -40,7 | 5,2 |
| Periodens resultat | 849,9 | 227,5 | 1 974,8 | 529,1 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | 849,9 | 227,5 | 1 974,8 | 529,1 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i MSEK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Maskiner och inventarier | 0,8 | 0,7 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 0,8 | 0,7 |
| Andelar i koncernföretag | 5 607,7 | 4 860,5 |
| Fordringar hos koncernföretag | 11 805,2 | 8 803,4 |
| Långfristiga värdepappersinnehav | - | - |
| Andelar i intresseföretag | 372,6 | 60,1 |
| Andra långfristiga fordringar | 74,2 | 23,9 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 17 859,7 | 13 747,9 |
| Summa anläggningstillgångar | 17 860,5 | 13 748,6 |
| Kortfristiga fordringar | 5,4 | 5,8 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 77,0 | 47,7 |
| Likvida medel | 257,3 | 612,9 |
| Summa omsättningstillgångar | 339,7 | 666,4 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 18 200,2 | 14 415,0 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Aktiekapital | 651,4 | 623,1 |
| Övriga reserver | 91,7 | 91,7 |
| Överkursfond | 1 903,7 | 1 234,1 |
| Balanserad vinst | 2 817,2 | 1 169,9 |
| Summa eget kapital | 5 464,0 | 3 118,8 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 9 055,7 | 7 040,8 |
| Skulder till koncernföretag | 493,6 | 987,3 |
| Övriga långfristiga skulder | 23,5 | 17,7 |
| Summa långfristiga skulder | 9 572,8 | 8 045,8 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 2 687,5 | 2 904,6 |
| Övriga kortfristiga skulder | 345,2 | 227,8 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 130,7 | 118,0 |
| Summa kortfristiga skulder | 3 163,4 | 3 250,4 |
| Summa skulder | 12 736,2 | 11 296,2 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 18 200,2 | 14 415,0 |

Förändring i moderbolagets egna kapital

| Belopp i MSEK | 2019 | | 2018 | |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 1/10 – 31/12 | 1/10 – 31/12 | 1/1 – 31/12 | 1/1 – 31/12 |
| Vid periodens början | 3 916,2 | 2 891,3 | 3 118,8 | 2 888,2 |
| Emission av D-aktier | 697,9 | | 697,9 | |
| Utdelning ¹ | - | - | -327,5 | -298,5 |
| Periodens totalresultat | 849,9 | 227,5 | 1 974,8 | 529,1 |
| Vid periodens slut | 5 464,0 | 3 118,8 | 5 464,0 | 3 118,8 |

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. 308,5 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2019-12-31.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

| | Region 1 | | Region 2 | | Region 3 | | Region 4 | | Summa fastighetsförvaltning | | Elimineringar och koncern-gemensamma poster | | Summa koncernen | |
|--|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|---|---------------|-----------------|-----------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| MSEK | | | | | | | | | | | | | | |
| Hysesintäkter | 722,1 | 554,1 | 399,3 | 379,7 | 443,6 | 401,2 | 121,5 | 115,6 | 1 686,5 | 1 450,6 | | | 1 686,5 | 1 450,6 |
| Fastighetskostnader | -201,9 | -76,1 | -120,6 | -115,7 | -150,5 | -137,6 | -40,5 | -39,3 | -513,5 | -468,7 | | | -513,5 | -468,7 |
| Tomträttsavgälder | -21,1 | - | -5,0 | -5,1 | - | - | - | - | -31,2 | - | | | -31,2 | - |
| Drifnetto | 499,1 | 378,0 | 273,7 | 264,0 | 288,0 | 263,6 | 81,0 | 76,3 | 1 141,8 | 981,9 | | | 1 141,8 | 981,9 |
| Tomträttsavgälder | -21,1 | - | -5,0 | -5,1 | - | - | - | - | -31,2 | - | | | -31,2 | - |
| Värdeförändringar | | | | | | | | | | | | | | |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 1 683,4 | 596,1 | 460,4 | 304,8 | 420,0 | 191,9 | 23,7 | 105,8 | 2 587,6 | 1 198,6 | | | 2 587,6 | 1 198,6 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 424,5 | 0,3 | - | - | -1,0 | -1,1 | 1,4 | 423,4 | 0,7 | 0,7 | | | 423,4 | 0,7 |
| Värdeförändringar finansiella instrument | - | - | - | - | - | - | - | -32,5 | -12,6 | - | 157,0 | | -32,5 | 144,4 |
| Bruttoresultat | 2 607,0 | 974,4 | 734,2 | 568,8 | 708,0 | 454,5 | 103,6 | 183,5 | 4 120,2 | 2 168,6 | | 157,0 | 4 120,2 | 2 325,6 |
| Ofördelade poster | | | | | | | | | | | | | | |
| Central administration | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -34,9 | -32,4 | -34,9 | -32,4 |
| Andel i intresseföretags resultat | - | - | - | - | - | - | - | - | 21,5 | 13,6 | 2,6 | 39,0 | 24,1 | 52,6 |
| Finansiella intäkter | - | - | - | - | - | - | - | - | 8,8 | 3,7 | - | - | 8,8 | 3,7 |
| Finansiella kostnader | - | - | - | - | - | - | - | - | -287,4 | -238,7 | - | - | -287,4 | -238,7 |
| Resultat före skatt | | | | | | | | | | | | | 3 830,9 | 2 110,8 |
| Skatt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | -287,4 | -304,9 | -287,4 | -304,9 |
| Periodens totalresultat | | | | | | | | | 3 863,1 | 1 947,2 | -716,2 | -141,3 | 3 147,0 | 1 805,9 |
| Förvaltningsfastigheter | 13 634,5 | 9 803,6 | 6 036,8 | 5 387,0 | 6 908,2 | 5 607,4 | 1 592,9 | 1 532,0 | 28 172,4 | 22 330,0 | | | 28 172,4 | 22 330,0 |
| Ofördelade poster | | | | | | | | | | | | | | |
| Nyttjanderättsstillgång tomträtt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1 018,0 | - |
| Finansiella anläggningstillgångar | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 423,8 | 68,4 |
| Maskiner och inventarier | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,7 | 1,2 |
| Omsättningstillgångar | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 106,3 | 453,3 |
| Likvida medel | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 264,3 | 676,1 |
| Summa tillgångar | 13 634,5 | 9 803,6 | 6 036,8 | 5 387,0 | 6 908,2 | 5 607,4 | 1 592,9 | 1 532,0 | 28 172,4 | 22 330,0 | | | 29 986,5 | 23 529,0 |
| Ofördelade poster | | | | | | | | | | | | | | |
| Eget kapital | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 12 631,7 | 9 114,3 |
| Långfristiga skulder | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 11 622,9 | 8 067,1 |
| Uppskjuten skatteskuld | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 178,9 | 1 589,0 |
| Kortfristiga skulder | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 3 553,0 | 4 758,6 |
| Summa eget kapital och skulder | | | | | | | | | | | | | 29 986,5 | 23 529,0 |
| Periodens förvärv och investeringar | 2 147,6 | 257,4 | 189,4 | 390,2 | 880,8 | 337,1 | 37,2 | 152,2 | 3 254,9 | 1 136,9 | | | 3 254,9 | 1 136,9 |
| Periodens försäljningar | - | -6,0 | - | - | - | -112,0 | -0,1 | -3,5 | -0,1 | -121,5 | | | -0,1 | -121,5 |

Notera att IFRS 16-effekter särredovisas ovan.

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 realiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/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 och Ulricehamn.

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, Värdering till verkligt värde, 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 värderades 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. Värderingsmodellen är oförändrad jämfört med beskrivningen av den i årsredovisningen. 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 2019-12-31.

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 2019-12-31 (2018-12-31)

| | Totalt | | Nivå 1 | | Nivå 2 | | Nivå 3 | |
|--|--------|----------|--------|----------|--------|-----|--------|-----|
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början | | (98,0) | | (98,0) | | | | |
| Förvärv/Försäljning under året | | (-255,0) | | (-255,0) | | | | |
| Realiserad värdeförändring | | (157,0) | | (157,0) | | | | |
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut | - | - | - | - | - | (-) | - | (-) |

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2019-12-31 (2018-12-31)

| | Totalt | | Nivå 1 | | Nivå 2 | | Nivå 3 | |
|--|---------------|----------------|--------|-----|---------------|--------------|--------|-----|
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början | -94,3 | (-81,7) | | | -94,3 | -81,7 | | |
| Orealiserad värdeförändring | -32,5 | (-12,6) | | | -32,5 | -12,6 | | |
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut | -126,8 | (-94,3) | - | (-) | -126,8 | -94,3 | - | (-) |

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2019-12-31 (2018-12-31)

| | Verkligt värde via totalresultatet | | Verkligt värde via resultaträkningen | | Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | | Totalt redovisat värde | | Totalt verkligt värde | |
|--|------------------------------------|-----|--------------------------------------|---------------------|--|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Långfristiga värdepappersinnehav | | | | | | | | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | | | | 51,3 | (8,4) | 51,3 | (8,4) | 51,3 | (8,4) |
| Kundfordringar | | | | | 6,1 | (3,9) | 6,1 | (3,9) | 6,1 | (3,9) |
| Övriga kortfristiga fordringar | | | | | 19,4 | (374,6) | 19,4 | (374,6) | 19,4 | (374,6) |
| Likvida medel | | | | | 264,3 | (676,1) | 264,3 | (676,1) | 264,3 | (676,1) |
| Upplupna intäkter | | | | | 7,2 | (0,2) | 7,2 | (0,2) | 7,2 | (0,2) |
| Summa finansiella tillgångar | - | (-) | - | (-) | 348,3 | (1 063,2) | 348,3 | (1 063,2) | 348,3 | (1 063,2) |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | | | | | 13 395,1 | (12 157,4) | 13 395,1 | (12 157,4) | 13 395,1 | (12 157,4) |
| Leasingskuld tomträtt | | | | | 1 018,0 | | 1 018,0 | (-) | 1 018,0 | (-) |
| Övriga långfristiga skulder | | | | | 42,8 | (29,9) | 42,8 | (29,9) | 42,8 | (29,9) |
| Leverantörsskulder | | | | | 125,1 | (132,4) | 125,1 | (132,4) | 125,1 | (132,4) |
| Övriga kortfristiga skulder | | | 126,8 ¹ | (94,3) ¹ | 110,7 | (62,9) | 237,5 | (157,2) | 237,5 | (157,2) |
| Upplupna kostnader | | | | | 84,6 | (77,3) | 84,6 | (77,3) | 84,6 | (77,3) |
| Summa finansiella skulder | - | (-) | 126,8 | (94,3) | 14 776,3 | (12 459,9) | 14 903,1 | (12 554,2) | 14 903,1 | (12 554,2) |

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

| | 2019 | | 2018 | |
|-----------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 1/10 - 31/12 | 1/10 - 31/12 | 1/1 - 31/12 | 1/1 - 31/12 |
| Hysesintäkter | 426,4 | 344,9 | 1 577,2 | 1 356,4 |
| Serviceintäkter | 27,9 | 23,5 | 109,3 | 94,2 |
| Summa intäkter | 454,3 | 368,4 | 1 686,5 | 1 450,6 |

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 fastighetsernas redovisade värde.

Nettoskulder

Räntebärande skulder minskade med räntebärande tillgångar, likvida medel och börsnoterade aktier.

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

| | | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
|--|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 1/10-31/12 | 1/10-31/12 | 1/1-31/12 | 1/1-31/12 |
| Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) | Förvaltningsresultat, MSEK | 227,6 | 173,9 | 849,6 | 728,1 |
| 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 för resultatandelar från intressebolag, MSEK | - | - | - | -13,6 |
| | Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK | - | 8,3 | 2,5 | 2,5 |
| | Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK | 19,5 | 27,8 | 92,9 | 123,0 |
| | Justering för engångsposter | -10,8 | - | - | - |
| | Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering | 1,2 | - | 5,0 | - |
| | Justerat förvaltningsresultat, MSEK | 237,5 | 210,0 | 950,0 | 840,0 |
| | Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK | 950,0 | 840,0 | 950,0 | 840,0 |
| Eget kapital/stamaktie, SEK | Eget kapital, MSEK | 12 631,7 | 9 114,3 | 12 631,7 | 9 114,3 |
| 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 | 180 900 000 | 180 900 000 | 180 900 000 | 180 900 000 |
| | Eget kapital/stamaktie, SEK | 69,8 | 50,4 | 69,8 | 50,4 |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK | Eget kapital, MSEK | 12 631,7 | 9 114,3 | 12 631,7 | 9 114,3 |
| 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 A. | Återläggning uppskjuten skatt, MSEK | 2 178,9 | 1 589,0 | 2 178,9 | 1 589,0 |
| | Återläggning räntederivat, MSEK | 126,8 | 94,3 | 126,8 | 94,3 |
| | Antal utestående stamaktier A, st | 180 900 000 | 180 900 000 | 180 900 000 | 180 900 000 |
| | Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK | 82,6 | 59,7 | 82,6 | 59,7 |
| Avkastning på eget kapital, % | Resultat efter skatt, MSEK | 1 374,5 | 521,8 | 3 147,0 | 1 805,9 |
| 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 | 5 498,0 | 2 087,2 | 4 196,0 | 1 805,9 |
| | Genomsnittligt eget kapital, MSEK | 11 595,5 | 8 853,4 | 10 873,0 | 8 360,6 |
| | Avkastning på eget kapital, % | 47,4 | 23,6 | 38,6 | 21,6 |
| Avkastning på totalt kapital, % | Resultat efter finansiella poster, MSEK | 1 707,4 | 651,4 | 3 830,9 | 2 110,8 |
| 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 | 71,3 | 61,1 | 287,4 | 238,7 |
| | Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK | 7 114,8 | 2 850,0 | 4 118,3 | 2 349,5 |
| | Genomsnittlig balansomslutning, MSEK | 28 879,7 | 22 766,6 | 26 757,8 | 22 256,2 |
| | Avkastning på totalt kapital, % | 24,6 | 12,5 | 15,4 | 10,6 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | Resultat före skatt, MSEK | 1 707,4 | 651,4 | 3 830,9 | 2 110,8 |
| 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 | -1 479,6 | -472,0 | -2 978,5 | -1 343,7 |
| | Återläggning av räntekostnader, MSEK | 71,3 | 61,1 | 287,4 | 238,7 |
| | Justerat resultat före skatt, MSEK | 299,1 | 240,5 | 1 139,8 | 1 005,8 |
| | Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr | 4,2 | 3,9 | 4,0 | 4,2 |
| Soliditet, % | Eget kapital, MSEK | 12 631,7 | 9 114,3 | 12 631,7 | 9 114,3 |
| Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital. | Balansomslutning, MSEK | 29 986,5 | 23 529,0 | 29 986,5 | 23 529,0 |
| | Soliditet, % | 42,1 | 38,7 | 42,1 | 38,7 |
| Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % | Eget kapital, MSEK | 12 631,7 | 9 114,3 | 12 631,7 | 9 114,3 |
| Soliditet justerad 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 | 2 178,9 | 1 589,0 | 2 178,9 | 1 589,0 |
| | Återläggning räntederivat, MSEK | 126,8 | 94,3 | 126,8 | 94,3 |
| | Justerat eget kapital, MSEK | 14 937,4 | 10 797,6 | 14 937,4 | 10 797,6 |
| | Balansomslutning, MSEK | 29 986,5 | 23 529,0 | 29 986,5 | 23 529,0 |
| | Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % | 49,8 | 45,9 | 49,8 | 45,9 |
| Nettoskulder, MSEK | Räntebärande skulder, MSEK | 13 395,1 | 12 157,4 | 13 395,1 | 12 157,4 |
| | Räntebärande tillgångar | -387,2 | -402,6 | -387,2 | -402,6 |
| | Likvida medel | -264,3 | -676,1 | -264,3 | -676,1 |
| | Börsnoterade aktier | -14,4 | -14,4 | -14,4 | -14,4 |
| | Nettoskulder, MSEK | 12 729,2 | 11 064,3 | 12 729,2 | 11 064,3 |
| Drifnetto, % | Drifnetto enligt resultaträkningen, MSEK | 316,0 | 242,2 | 1 173,0 | 981,9 |
| | Drifnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK | -2,1 | -5,6 | 3,5 | -11,3 |
| | Justerat drifnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK | 313,9 | 236,6 | 1 176,5 | 970,6 |
| | Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK | 26 325,5 | 21 091,8 | 25 551,3 | 20 658,7 |
| | Drifnetto, % | 4,8 | 4,5 | 4,6 | 4,7 |
| Överskottsgrad, % | Hysesintäkter, MSEK | 454,3 | 368,4 | 1 686,5 | 1 450,6 |
| | Fastighetskostnader, MSEK | -138,3 | -126,2 | -513,5 | -468,7 |
| | Drifnetto, MSEK | 316,0 | 242,2 | 1 173,0 | 981,9 |
| | Överskottsgrad, % | 69,6 | 65,7 | 69,6 | 67,7 |

KALENDARIUM

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Årsredovisning 2019 | mars 2020 |
| Delårsrapport per 31 mars 2020 | 23 april 2020 |
| Årsstämma 2020 | 23 april 2020 |
| Delårsrapport per 30 juni 2020 | 3 juli 2020 |
| Delårsrapport per 30 september 2020 | 21 oktober 2020 |

Kontaktinformation

Sven-Olof Johansson, VD

08-402 34 65 (direkt)

08-402 34 60 (växel)

Daniel Gerlach, CFO

08-402 34 63 (direkt)

08-402 34 60 (växel)

www.fastpartner.se**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