

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2008 är exklusive en gångsersättning om 67,8 MSEK.

Kort om FastPartner

FastPartner är ett svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar egna fastigheter. Vi kännetecknas av ett långsiktigt engagemang, snabbhet i beslut och information samt entusiasm i att skapa marknadens främsta fastighetslösningar.

FastPartners fokus är kommersiella fastigheter framförallt i Stockholmsområdet och Gävle. Genom aktiv förvaltning skapar vi tillsammans med våra hyresgäster lösningar i fastigheterna anpassade efter deras behov och önskemål.

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att på expansiva orter äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden. Vi ska samtidigt visa stor lyhördhet för våra hyresgästers önskemål.

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Ett av våra mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK i slutet av år 2014.

STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 73 procent av hyresintäkterna i Stockholmsregionen och cirka 27 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att försöka erhålla konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGSSTRATEGI

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion, lager, logistik, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investeringstillfällen i de egna fastigheterna. Att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor kommer i framtiden bli en viktig del i FastPartners verksamhet.

FINANSIERINGSSTRATEGI

FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för 1 januari – 30 september 2013.

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

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR TREDJE KVARTALET 2013

Resultat

Hyesintäkterna för kvartalet ökade med 15,3% till 189,4 (164,3) MSEK. Ökningen är hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 131,1 (105,3) MSEK vilket är en ökning med 25,8 MSEK eller 24,5%. Ökningen är hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för kvartalet till 81,6 (62,3) MSEK eller 1,54 (1,17) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013. Förvaltningsresultatet har påverkats av högre räntekostnader till följd av upplåning i samband med förvärven.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 38,0 (–36,6) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –38,1 (–62,1) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av högre finansiella intäkter, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån och obligationer i samband med förvärven 2012 och 2013 samt värdeuppgångar i finansiella investeringar. Under kvartalet har FastPartner dessutom gjort en realiserad valutakursvinst om 2,6 (10,4) MSEK på bolagets EUR-lån.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 98,6 (7,9) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013 samt högre värdeförändringar på fastigheter och lägre finansiella poster.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR NIOMÅNADERSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2013

Resultat

Hyesintäkterna för perioden ökade med 15,7% till 547,8 (473,6) MSEK. Ökningen är hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Driftnettot för perioden uppgick till 359,1 (290,1) MSEK vilket är en ökning med 69,0 MSEK eller 23,8%. Ökningen är hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013.

Förvaltningsresultatet, det vill säga resultatet i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt, uppgick för perioden till 213,7 (167,0) MSEK eller 4,02 (3,18) kr/aktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013. Förvaltningsresultatet har påverkats av högre räntekostnader till följd av upplåning i samband med förvärven.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 9,0 (97,6) MSEK.

Finansiella poster uppgick för perioden till –57,8 (–121,5) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av lägre finansiella intäkter på grund av lägre reversfordringar, högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2012 och 2013 samt värdeuppgångar i finansiella investeringar. Under perioden har FastPartner dessutom gjort en realiserad valutakursförlust om –1,9 (16,1) MSEK på bolagets EUR-lån.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 246,7 (197,3) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013 samt lägre värdeförändringar på fastigheter och lägre finansiella poster.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2013 kvartal 3	2013 kvartal 2	2013 kvartal 1	2012 kvartal 4	2012 kvartal 3
Hysesintäkter mm	189,4	177,1	181,3	165,7	164,3
Fastighetskostnader	-58,3	-58,9	-71,5	-63,3	-59,0
Driftnetto	131,1	118,2	109,8	102,4	105,3
Överskottsgrad %	69,2	66,7	60,6	61,8	64,1
Central administration	-4,9	-4,3	-5,8	-5,5	-3,5
Andel i intresseföretags resultat ²	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Finansiella poster ¹	-45,6	-44,2	-43,6	-42,6	-40,5
Förvaltningsresultat	81,6	70,7	61,4	55,3	62,3
Värdeförändringar fastigheter	38,0	-2,8	-26,2	10,9	-36,6
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar	119,6	67,9	35,2	66,2	25,7

¹ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

² Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB:s resultat.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 547,8 (473,6) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 74,2 MSEK, eller 15,7%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2012 och 2013. I jämförbart bestånd har hyresintäkterna minskat med 2,5%. Justerat för Panaxias konkurs i fastigheten Riksby 1:13 i slutet av september 2012, är ökningen 8,2 MSEK eller 1,5%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2013 till 87,5 (89,5)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 188,7 (183,5) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 5,2 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 254 000 kvm större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 1,8 MSEK, eller 1,1%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 9,0 (97,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 7,2 (7,1)%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -57,8 (-121,5) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, rän-

teintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar i finansiella investeringar, räntederivat och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 6,2 (7,0) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 2,0 (3,2) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 147,7 (126,0) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 21,7 MSEK mot föregående period förklaras främst av ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån och obligationer.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till 85,6 (-18,6) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om 28,6 (-12,6) MSEK och orealiserade värdeförändringar av koncernens finansiella tillgångar om 57,0 (-6,0) MSEK. Det sistnämnda är till 62,4 (-7,4) MSEK hänförligt till innehavet i Allenex.

Per den 30 september 2013 redovisas investeringen i Allenex till 100,7 (33,1) MSEK. Bokfört värde för samtliga innehav uppgår till 131,1 (74,5) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -51,6 (-60,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -20,2 (-21,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -31,4 (-38,6) MSEK främst till följd av orealiserade värdeförändringar på räntederivat.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 170,7 (125,1) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 235,9 (176,2). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till 193,6 (383,9) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, nyförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån samt att FastPartner emitterat preferensaktier.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartner äger vid utgången av perioden 162 (143) fastigheter, varav 142 finns i region Stockholm och 20 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån tre förvaltningsområden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

FastPartner äger dessutom en fastighet till 50% i Eskilstuna tillsammans med Estea AB.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 045 700 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan region Stockholm med 850 873 kvadratmeter och region Gävleborg med 194 827 kvadratmeter. Till detta ska läggas den delägda fastigheten i Eskilstuna vilken har en uthyrningsbar yta om 29 716 kvadratmeter.

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

FastPartners planer för 2013 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen än mer.

Det totala fastighetsbeståndet består till 56,9% av produktion och logistik/lager, 25,6% av kontor, 8,3% av butiker, 2,5% av bostäder och hotell samt 6,7% övrigt.

Förvärv och avyttringar

FastPartner tillträdde under första kvartalet fastigheten Ringpärmen 5 vid Infra City i Stockholm.

FastPartner har under andra kvartalet förvärvat och tillträtt fyra fastigheter i Vallentuna.

FastPartner har under tredje kvartalet förvärvat och tillträtt 14 fastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Växjö.

Projektinvesteringar ingående i förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Den 30 september 2013 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 238,3 (193,3)

MSEK. Av detta avser nybyggnationen av biblioteket och kulturskolan i Märsta Centrum 62,0 (15,2) MSEK. Övriga projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 129,4 (140,6) MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2013-09-30 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2013 till 9 219,7 (7 834,0) MSEK.

Värderingsinstitutens underlag för värderingarna utgörs av den information som FastPartner har lämnat om fastigheterna. Denna information består av utgående hyra, avtalsperiod, eventuella tillägg och rabatter, vakansnivåer, kostnader för drift och underhåll, samt större planerade eller nyligen utförda investeringar och reparationer. Därutöver använder värderingsinstituten egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med FastPartners interna värdering. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 7,2 (7,1)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 7,1 (7,0)%, för region Gävleborg är det cirka 8,2 (8,5)%.

Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 9,0 (97,6) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	7 834,0
+ Förvärv av nya fastigheter	1 247,3
+ Investeringar	129,4
– Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	9,0
Bokfört värde per 130930 inkl fastigheter under uppförande	9 219,7

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 2 869,2 (2 307,7) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 561,5 MSEK, varav 246,7 MSEK avser periodens resultat och 495,3 MSEK avser emission av preferensaktier samt minskat med 180,5 MSEK till följd av utbetalad respektive beslutad utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

För ytterligare information vad gäller de emitterade preferensaktierna, se prospektet på bolagets hemsida.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 september 2013 till 5 245,2 (4 253,5) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2013 2,8 (3,0)%.

Utöver lånen hos kreditinstitut har FastPartner emitterat två icke säkerställda obligationslån. Ett om 300 MSEK i oktober 2010 med slutligt förfall oktober 2015 med möjlighet till förtidsinlösen för FastPartner från oktober 2012 och ett i september 2012 om 500 MSEK med förfall september 2016. Obligationslånet om 300 MSEK löper med fast ränta om 6,75% och obligationslånet om 500 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter. Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att under oktober månad 2012 räntesäkra 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på fyra år. Räntesäkringsperioden sammanfaller med obligationslånet om 500 MSEK. Med ränteswapavtalet har FastPartner räntesäkrat detta obligationslån på räntenivån 5,42%.

Mot bakgrund av det låga ränteläget för långa räntor valde FastPartner att under mars månad räntesäkra 300 MSEK genom att ingå ränteswapavtal med en löptid på två plus åtta år. FastPartner betalar 1,10% plus marginal de två första åren med en möjlig förlängning om 1,86% under resterande åtta år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 6 045,2 (5 058,2) MSEK. I detta belopp ingår

lån på totalt 1 880,4 (1 075,0) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2013. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på swapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindnings-tider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2013.

LÅNESTRUKTUR PER 2013-09-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	50,0	50,0	0,0	2013
	2 246,9	2 246,9	0,0	2014
	753,0 ¹	753,0	0,0	2015
	3 000 ²	2 995,3	4,7	2016
Totalt	6 049,9	6 045,2	4,7	

¹ Varav 300,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

Den relativt svaga konjunkturåterhämtningen har medfört att Riksbanken ändrat sin räntebana och flyttat fram tidpunkten för en räntehöjning till slutet av 2014. I USA gör Federal Reserv bedömningen att man måste fortsätta med stimulanser i form av återköp av obligationer i samma takt som tidigare samt att de gör bedömningen att en räntehöjning ligger väldigt långt fram i tiden. Anledningen till detta är låg tillväxt och svag konsumtionsefterfrågan samt de risker som byggts in i det finansiella systemet som en funktion av låg ränta och enorm likviditet.

Sammantaget innebär detta att vi för lång tid framöver kan räkna med låga räntor i den korta delen av marknaden.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 29,4 (28,3)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 34,7 (34,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 331,8 (136,7) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2012.

Västvärlden befinner sig fortfarande i en situation med svag konsumtions- och investerings-efterfrågan. Den förväntade draghjälp från USA

har varit begränsad och har inte underlättats av budget- och skuldtaksproblematiken i den amerikanska kongressen. Vi kan därför räkna med en fortsatt mycket långsam konjunkturåterhämtning med låg inflation och fortsatt låga räntor.

De nordiska länderna sticker ut något i ett avseende från övriga Europa och USA genom att de har en situation med viss positiv löneutveckling och sänkta skatter, medan situationen är den helt omvända i övriga västvärlden. Detta medför att svensk inhemsk ekonomi uppvisar en hygglig efterfrågan vilket i viss omfattning innebär att uthyrningsmarknaden, framförallt i stockholmsområdet, är relativt god.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 30 september 43 (34) anställda, varav 13 (10) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTIGHETER

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 232,2 MSEK med förfall januari 2014. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under andra kvartalet upptagit nya lån om 289,0 MSEK med förfall juni 2014. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

FastPartner har under tredje kvartalet upptagit nya lån om 500,0 MSEK med förfall september 2016. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pant i form av pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter rapportperiodens slut

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 241,2 (197,7) MSEK och

resultatet efter finansiella poster till 150,0 (75,0) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 30 september 2013 uppgick likvida medel till 236,4 (516,5) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen ovan.

AKTIEN

Stamaktien

FastPartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 30 september 2013 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.



Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq OMX Stockholms Midcap-lista. Emissionskursen var 293 kr per aktie.

ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 611 212 stamaktier, motsvarande 1,1% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 100 000 vid periodens utgång.

Under perioden har 1 725 000 preferensaktier emitterats till kursen 293 kr. 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 tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste

årsredovisningen. Nya eller reviderade IFRS standarder eller IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2013 har utöver ytterligare upplysningar avseende finansiella instrument till följd av den nya IFRS 13 inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 oktober 2013

Peter Lönnquist
Styrelseordförande

Peter Carlsson
Styrelseledamot

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Karlsson
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 oktober 2013 kl 12:00.

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2013
Årsredovisning 2013
Delårsrapport per 31 mars 2014
Årsstämma 2014

25 februari 2014
mars 2014
24 april 2014
24 april 2014

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2013. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De gransknings-

åtgärder 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 24 oktober 2013
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 1/7 – 30/9	2012 1/7 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	189,4	164,3	547,8	473,6	639,3
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-24,3	-22,4	-92,2	-80,4	-113,4
Reparation och underhåll	-11,8	-13,4	-34,2	-37,5	-47,4
Fastighetsskatt	-8,3	-7,0	-22,6	-19,4	-26,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-5,5	-5,5	-16,1	-16,3	-22,4
Fastighetsadministration och marknadsföring	-8,4	-10,7	-23,6	-29,9	-37,3
Driftnetto	131,1	105,3	359,1	290,1	392,5
Central administration	-4,9	-3,5	-15,0	-12,1	-17,6
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	38,0	-36,6	9,0	97,6	108,5
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,0	0,0	0,0	0,8	0,8
Andel i intresseföretags resultat	1,0	1,0	3,0	2,6	3,6
Resultat före finansiella poster	165,2	66,2	356,1	379,0	487,8
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	3,2	0,9	6,2	7,0	10,6
Finansiella kostnader	-51,4	-43,3	-147,7	-126,0	-173,8
Orealiserade valutakursförändringar	2,6	10,4	-1,9	16,1	10,4
Värdeförändring finansiella instrument	7,5	-30,1	85,6	-18,6	-46,3
Resultat före skatt	127,1	4,1	298,3	257,5	288,7
Skatt	-28,5	3,8	-51,6	-60,2	29,6
PERIODENS RESULTAT	98,6	7,9	246,7	197,3	318,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	98,6	7,9	246,7	197,3	318,3
Resultat/stamaktie kr	1,86	0,15	4,65	3,77	6,04
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000	52 322 667	52 711 333

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 123,1	7 223,8	7 787,0
Fastigheter under uppförande	96,6	43,0	47,0
Maskiner och inventarier	2,8	1,6	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	9 222,5	7 268,4	7 835,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	197,7	157,6	139,2
Summa anläggningstillgångar	9 420,2	7 426,0	7 974,7
 Kortfristiga fordringar	 51,1	 56,8	 66,9
Likvida medel	303,5	554,0	109,9
Summa omsättningstillgångar	354,6	610,8	176,8
SUMMA TILLGÅNGAR	9 774,8	8 036,8	8 151,5
 EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	554,3	537,1	537,1
Övrigt tillskjutet kapital	478,1	-	-
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	1 836,8	1 649,6	1 770,6
Summa eget kapital	2 869,2	2 186,7	2 307,7
 Uppskjuten skatteskuld	 523,6	 587,2	 492,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 164,8	3 505,6	3 978,5
Övriga långfristiga skulder	4,3	4,9	4,9
Summa långfristiga skulder	4 692,7	4 097,7	4 475,6
 Skulder till kreditinstitut	 1 880,4	 1 472,4	 1 075,0
Övriga kortfristiga skulder	162,1	156,1	180,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	170,4	123,9	112,7
Summa kortfristiga skulder	2 212,9	1 752,4	1 368,2
Summa skulder	6 905,6	5 850,1	5 843,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 774,8	8 036,8	8 151,5

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 1/7 – 30/9	2012 1/7 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	127,1	4,1	298,3	257,5	288,7
Justeringsposter	-50,2	61,2	-100,0	-93,8	-79,5
Betald/erhållen skatt	-8,8	-2,3	-27,6	-38,6	-44,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68,1	63,0	170,7	125,1	164,7
Förändringar i rörelsekapital	75,4	0,9	65,2	51,1	49,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	143,5	63,9	235,9	176,2	214,5
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-820,3	-309,8	-1 373,8	-1 226,4	-1 787,7
Försäljning av fastigheter	-	-	-	53,8	53,8
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar	-	5,4	1,6	205,4	198,4
Försäljning av övriga anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-820,3	-304,4	-1 372,2	-967,2	-1 535,5
Finansieringsverksamheten					
Upptagande och lösen av lån	490,8	671,7	989,2	1 183,9	1 269,8
Emission av preferensaktier	-	-	495,3	-	-
Utdelning	-8,6	-	-154,6	-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8	123,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	482,2	671,7	1 329,9	1 174,9	1 260,8
Periodens kassaflöde	-194,6	431,2	193,6	383,9	-60,2
Likvida medel vid periodens ingång	498,1	122,8	109,9	170,1	170,1
Likvida medel vid periodens slut	303,5	554,0	303,5	554,0	109,9

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2013 1/7 – 30/9	2012 1/7 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 770,6	2 178,8	2 307,7	1 998,4	1 998,4
Emission av preferensaktier	-	-	495,3	-	-
Utdelning*	-	-	-180,5	-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8	123,8
Periodens totalresultat	98,6	7,9	246,7	197,3	318,3
Vid periodens slut	2 869,2	2 186,7	2 869,2	2 186,7	2 307,7

* Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK 2013. Av detta är -8,6 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2013-09-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2013 1/7 – 30/9	2012 1/7 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	326,4	249,2	326,4	249,2	221,2
Eget kapital/stamaktie, SEK	54,0	41,2	54,0	41,2	43,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	63,9	52,2	63,9	52,2	53,4
Avkastning på eget kapital % *	14,0	1,4	12,7	12,6	14,8
Avkastning på totalt kapital % *	5,7	2,6	6,6	7,0	6,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,4	2,4	2,3	2,2
Soliditet %	29,4	27,2	29,4	27,2	28,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	34,7	34,5	34,7	34,5	34,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2013 1/7 – 30/9	2012 1/7 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 31/12
Driftnetto % *	6,5	5,9	7,3	5,9	6,8
Överskottsgrad %	69,2	64,1	65,6	61,3	61,4
Ekonomisk uthyrningsgrad %	87,2	89,5	87,5	89,5	89,8
Hysesvärde, kr/kvm *	851,5	952,4	812,1	914,1	821,8
Fastighetskostnader, kr/kvm *	223,0	298,2	240,6	309,2	276,0
Driftsöverskott, kr/kvm *	519,5	554,1	470,0	508,9	462,0

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Fastighetsbeståndet per 2013-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyses- intäkter	Intäkt/ kvm*	Fastig- hetskostn MSEK	Kostnad/ kvm*	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %*	Hyses- värde MSEK
Stockholm 1	43	249,5	179,3	958,4	71,8	383,7	107,5	3 109,1	6,3	201,8
Stockholm 2	47	325,6	174,6	714,9	58,5	239,6	116,1	2 834,1	7,3	212,9
Stockholm 3	52	275,8	120,5	582,7	35,2	169,9	85,3	2 327,4	8,8	131,1
Gävleborg	20	194,8	73,4	502,2	23,2	159,0	50,2	949,1	7,8	91,1
Summa	162	1 045,7	547,8	698,5	188,7	240,6	359,1	9 219,7	7,3	636,9

* Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2013 1/7 – 30/9	2012 1/7 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	74,9	64,0	241,2	197,7	256,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-9,3	-8,9	-38,9	-35,2	-49,2
Reparation och underhåll	-5,9	-5,3	-16,3	-16,3	-17,1
Fastighetsskatt	-3,9	-2,4	-10,8	-7,3	-9,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-1,8	-1,4	-5,2	-4,2	-5,6
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,8	-4,1	-16,2	-15,1	-19,1
Driftnetto	49,2	41,9	153,8	119,6	155,5
Central administration	-3,5	-3,0	-11,8	-11,0	-14,1
Resultat före finansiella poster	45,7	38,9	142,0	108,6	141,4
Finansiella poster					
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	150,0
Övriga finansiella poster	-13,6	-29,6	8,0	-33,6	-80,0
Resultat efter finansiella poster	32,1	9,3	150,0	75,0	211,4
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-77,5
Resultat före skatt	32,1	9,3	150,0	75,0	133,9
Skatt	-6,0	-4,1	-21,3	-24,3	-10,2
PERIODENS RESULTAT	26,1	5,2	128,7	50,7	123,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	26,1	5,2	128,7	50,7	123,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2013-09-30	2012-09-30	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	183,8	96,9	-
Maskiner och inventarier	0,8	0,8	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	184,6	97,7	0,8
Andelar i koncernföretag	2 822,2	2 205,9	2 226,0
Fordringar hos koncernföretag	4 148,1	3 876,9	4 131,9
Andra långfristiga fordringar	48,4	54,8	54,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	134,7	97,2	77,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	7 153,4	6 234,8	6 489,8
Summa anläggningstillgångar	7 338,0	6 332,5	6 490,6
Kortfristiga fordringar	4,6	9,1	20,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35,3	36,6	37,0
Likvida medel	236,4	516,5	75,5
Summa omsättningstillgångar	276,3	562,2	132,7
SUMMA TILLGÅNGAR	7 614,3	6 894,7	6 623,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	554,4	537,1	537,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	478,1	-	-
Balanserad vinst	258,2	237,1	310,1
Summa eget kapital	1 382,4	865,9	938,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 935,7	3 063,1	3 144,0
Skulder till koncernföretag	2 071,3	2 113,3	1 880,5
Övriga långfristiga skulder	3,1	6,3	4,5
Summa långfristiga skulder	5 010,1	5 182,7	5 029,0
Skulder till kreditinstitut	1 015,6	654,8	434,4
Övriga kortfristiga skulder	117,0	122,2	134,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89,2	69,1	86,8
Summa kortfristiga skulder	1 221,8	846,1	655,4
Summa skulder	6 231,9	6 028,8	5 684,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 614,3	6 894,7	6 623,3

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2013 1/7 – 30/9	2012 1/7 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 30/9	2012 1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 356,3	860,7	938,9	824,2	824,2
Emission av preferensaktier	-	-	495,3	-	-
Utdelning*	-	-	-180,5	-132,8	-132,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	123,8	123,8
Periodens totalresultat	26,1	5,2	128,7	50,7	123,7
Vid periodens slut	1 382,4	865,9	1 382,4	865,9	938,9

* Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK 2013. Av detta är -8,6 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2013-09-30.

NOT 1 Redovisning av segment

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighets-förvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30	2013-09-30	2012-09-30
Hysesintäkter	179,3	169,5	174,6	183,0	120,5	51,9	73,4	69,2	547,8	473,6			547,8	473,6
Fastighetskostnader	-71,8	-76,3	-58,5	-60,2	-35,2	-25,9	-23,2	-21,1	-188,7	-183,5			-188,7	-183,5
Driftnetto	107,5	93,2	116,1	122,8	85,3	26,0	50,2	48,1	359,1	290,1			359,1	290,1
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	43,1	143,5	-23,6	-52,1	18,5	49,2	-29,1	-43,0	9,0	97,6			9,0	97,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter		0,0		0,4		0,0		0,4	0,0	0,8			0,0	0,8
Värdeförändringar finansiella instrument									28,6	-12,6	57,0	-6,0	85,6	-18,6
Bruttoresultat	150,6	236,7	92,5	71,1	103,8	75,2	21,1	5,5	396,7	375,9	57,0	-6,0	453,7	369,9
Ofördelade poster														
Central administration											-15,0	-12,1	-15,0	-12,1
Andel i intresseföretags resultat									3,0	2,6			3,0	2,6
Finansiella intäkter									6,2	7,0			6,2	7,0
Finansiella kostnader									-141,5	-103,8	-8,1	-6,1	-149,6	-109,9
Resultat före skatt													298,3	257,5
Skatt											-51,6	-60,2	-51,6	-60,2
Periodens totalresultat									264,4	281,7	-17,7	-84,4	246,7	197,3
Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande	3 109,1	2 791,7	2 834,1	2 470,6	2 327,4	1 033,1	949,1	971,4	9 219,7	7 266,8			9 219,7	7 266,8
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													197,7	157,6
Maskiner och inventarier													2,8	1,6
Omsättningstillgångar													51,1	56,8
Likvida medel													303,5	554,0
Summa tillgångar	3 109,1	2 791,7	2 834,1	2 470,6	2 327,4	1 033,1	949,1	971,4	9 219,7	7 266,8			9 774,8	8 036,8
Ofördelade poster														
Eget kapital													2 869,2	2 186,7
Långfristiga skulder													523,6	587,2
Uppskjuten skatteskuld													4 169,1	3 510,5
Kortfristiga skulder													2 212,9	1 752,4
Summa eget kapital och skulder													9 774,8	8 036,8
Periodens förvärv och investeringar	280,2	313,7	236,2	48,4	847,9	359,7	12,5	510,3	1 376,7	1 232,1			1 376,7	1 232,1
Periodens försäljningar	0,0	0,0	0,0	-3,2	0,0	0,0	0,0	-50,0	0,0	-53,2			0,0	-53,2

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Stockholm 1, Stockholm 2, Stockholm 3 och Gävleborg. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på 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.

Segmentet Stockholm har delats in i tre geografiska områden, Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Stockholm 1 innefattar våra fastigheter i områdena Lunda/Spånga/Stockholm centralt, Malmö och Växjö samt våra tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby. Stockholm 2 innefattar våra fastigheter i Västberga/Täby/Danderyd/Väst/Övriga och våra två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Tidigare kvartal har dessa två stadsdelscentrum redovisats under region Stockholm 1. Tidigare kvartals siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner. Stockholm 3 innefattar våra fastigheter i Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Strängnäs samt Ystad, Ronneby och Sölvesborg. Gävleborg innefattar våra fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall, Ludvika och Hedemora.

Även om fastigheten Riksbys 1:13 geografiskt innefattas av Stockholm 1 ingår den i segment Stockholm 2 på grund av att den i den interna rapporteringen är under regionchef Stockholm 2's verksamhetsansvar.

NOT 2 Verkligt värde finansiella instrument

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Fair value measurement, som trätt i kraft per 2013-01-01 delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.

Vid fastställande av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. För FastPartners del värderas likvida medel och aktier och andelar i noterade bolag enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. För FastPartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

Nivå 3 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på egna relevanta antaganden.

Nedan tabeller visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2013-09-30.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2013-09-30 (2012-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens början	75,0	(112,0)	33,1	(57,9)	-	(-)	41,9	(54,1)
Förvärv/Försäljning under perioden	-	(-12,0)	-	(-)	-	(-)	-	(-12,0)
Likvidation	-10,1	(-)	-	(-)	-	(-)	-10,1	(-)
Orealiserad värdeförändring	57,0	(-5,7)	67,6	(-5,4)	-	(-)	-10,6	(-0,3)
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	121,9	(94,3)	100,7	(-52,5)	-	(-)	21,2	(41,8)

Värdering enligt nivå 3

	Alberto Biani		LinkTech*		Litium		Synoco		Övrigt		Totalt	
Vid periodens början	3,0	(3,8)	9,8	(9,5)	28,6	(28,6)	-	(12,0)	0,5	(0,2)	41,9	(54,1)
Förvärv/Försäljning under året	-	(-)	-	(-)	-	(-)	-	(-12,0)	-	(-)	-	(-12,0)
Likvidation	-	(-)	-9,8	(-)	-	(-)	-	(-)	-0,3	(-)	-10,1	(-)
Omvärdering 2013 över resultaträkning	-0,5	(-0,6)	-	(0,3)	-10,1	(-)	-	(-)	-	(-)	-10,6	(-0,3)
Vid periodens slut	2,5	(3,2)	0,0	(9,8)	18,5	(28,6)	-	(-)	0,2	(0,2)	21,2	(41,8)

* Vid likvidationen av LinkTech har FastPartner erhållit 9,8 MSEK i likvida medel varför likvidationen ej påverkat periodens resultat.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2013-09-30 (2012-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-37,6	(-16,9)	-	(-)	-37,6	(-16,9)	-	(-)
Orealiserad värdeförändring	28,6	(-12,6)	-	(-)	28,6	(-12,6)	-	(-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-9,0	(-29,5)	-	(-)	-9,0	(-29,5)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2013-09-30 (2012-09-30)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen*		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Aktier och andelar	121,9	(94,3)							121,9	(94,3)	121,9	(94,3)
Andra långfristiga fordringar			55,1	(56,5)					55,1	(56,5)	55,1	(56,5)
Kundfordringar			3,7	(2,1)					3,7	(2,1)	3,7	(2,1)
Övriga kortfristiga fordringar			6,3	(13,5)					6,3	(13,5)	6,3	(13,5)
Likvida medel			303,5	(554,0)					303,5	(554,0)	303,5	(554,0)
Upplupna intäkter			5,6	(2,7)					5,6	(2,7)	5,6	(2,7)
Summa finansiella tillgångar	121,9	(94,3)	374,2	(628,8)	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)	496,1	(723,1)	496,1	(723,1)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							6 045,2	(4 978,0)	6 045,2	(4 978,0)	6 045,2	(4 978,0)
Övriga långfristiga skulder							4,3	(4,9)	4,3	(4,9)	4,3	(4,9)
Leverantörsskulder							33,8	(45,5)	33,8	(45,5)	33,8	(45,5)
Övriga kortfristiga skulder					9,0	(29,5)	80,9	(44,0)	89,9	(73,5)	89,9	(73,5)
Upplupna kostnader							64,0	(63,5)	64,0	(63,5)	64,0	(63,5)
Summa finansiella skulder	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)	9,0	(29,5)	6 228,2	(5 135,9)	6 237,2	(5 165,4)	6 237,2	(5 165,4)

* Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt (definitionen har ändrats per 2012-09-30).

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och räntekostnader, som multipel av räntekostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt EPRA NAV (%)

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per aktie

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal utestående aktier

Antal utestående aktier vid periodens ingång plus antal utestående aktier vid periodens utgång dividerat med två.