

Delårsrapport

1 januari – 30 september 2014

PERIODEN I SAMMANDRAG

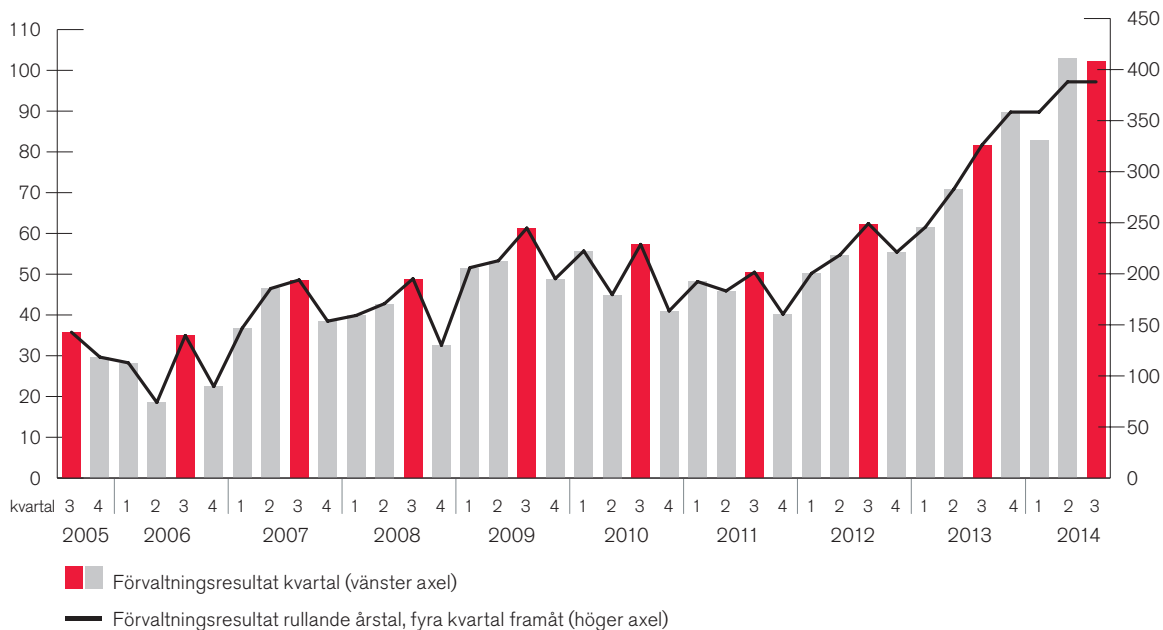
- Hyresintäkterna för perioden januari – september ökade med 25,0% och uppgick till 684,9 (547,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 27,7% och uppgick till 458,4 (359,1) MSEK, vilket gav en över-skottsgrad om 66,9 (65,6)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 287,7 (213,7) MSEK, per stamaktie 5,42 (4,02) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår sammantaget till cirka 388 MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 10 419,8 (9 563,1) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 313,5 (196,8) MSEK, per stamaktie 5,90 (3,71) kr.
- Med nuvarande förutsättningar på marknaden är det FastPartners mål att i slutet av 2014 uppnå nedan angivna mål:
 - Ett fastighetsvärde överstigande 10 mdr (uppnått)
 - Hyresintäkter överstigande 1 000 MSEK
 - Ett driftnetto överstigande 650 MSEK
 - Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 400 MSEK

27,7%

**FastPartner ökade drift-
nettöt med 27,7 procent
för perioden.**

288 MSEK

**Förvaltningsresultatet
uppgick till 287,7MSEK.**



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.

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 Stockholmsområdet 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 skapa konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGSSTRATEGI

FastPartner investerar främst i kommersiella lokaler som lämpar sig för produktion, lager, logistik, kontor och butik. FastPartner följer marknaden nära för att se om möjlighet ges till nya förvärv som kompletterar befintligt bestånd samt investeringstillfällen i de egna fastigheterna. Att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor är 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 2014.

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 2014

Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 23,9% till 234,7 (189,4) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 160,6 (131,1) MSEK vilket är en ökning med 29,5 MSEK eller 22,5%. Ökningen är till största delen hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Överskottsgraden uppgick till 68,4 (69,2)%.

Förvaltningsresultatet uppgick för kvartalet till 102,1 (81,6) MSEK eller 1,92 (1,54) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 23,5 (38,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –70,9 (–43,9) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2013 och 2014 samt negativ värdeförändring avseende finansiella instrument.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 84,7 (95,4) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014 och högre finansiella poster.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR NIOMÅNADERSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2014

Resultat

Hysesintäkterna för perioden ökade med 25,0% till 684,9 (547,8) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Driftnettot för perioden uppgick till 458,4 (359,1) MSEK vilket är en ökning med 99,3 MSEK eller 27,7%. Ökningen är till största delen hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Överskottsgraden steg till 66,9 (65,6)%.

Förvaltningsresultatet uppgick för perioden till 287,7 (213,7) MSEK eller 5,42 (4,02) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 156,0 (9,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för perioden till –197,7 (–115,4) MSEK. Förändringen påverkas främst av en kombination av högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2013 och 2014 samt negativ värdeförändring avseende finansiella instrument. Under perioden har FastPartner dessutom haft en valutakursförändring om –2,2 (–1,9) MSEK på bolagets EUR-lån.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 313,5 (196,8) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014, högre värdeförändringar på fastigheter och högre finansiella poster.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2014 kvartal 3	2014 kvartal 2	2014 kvartal 1	2013 kvartal 4	2013 kvartal 3
Hysesintäkter mm	234,7	227,5	222,7	218,1	189,4
Fastighetskostnader	-74,1	-67,7	-84,7	-80,9	-58,3
Driftnetto	160,6	159,8	138,0	137,2	131,1
Överskottsgrad %	68,4	70,2	62,0	62,9	69,2
Central administration	-5,0	-5,3	-6,9	-6,0	-4,9
Andel i intresseföretags resultat ²	-	-	-	5,9	1,0
Finansiella poster ¹	-53,5	-51,7	-48,3	-47,5	-45,6
Förvaltningsresultat	102,1	102,8	82,8	89,6	81,6
Värdeförändringar fastigheter	23,5	103,2	29,3	17,2	38,0
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar	125,6	206,0	112,1	106,8	119,6

¹ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

² Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners andel i intresseföretaget Estea Grönsta 2:49 AB:s resultat. Andelarna har avyttrats under december 2013. I resultaträkningen ingår även resultatandelar från Allenex och Litium men dessa är exkluderade i förvaltningsresultatet då de ej avser fastighetsrörelsen.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 684,9 (547,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 137,1 MSEK, eller 25,0%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2013 och 2014. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 14,8 MSEK eller 2,2%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2014 till 87,8 (87,5)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 226,5 (188,7) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 37,8 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 98 000 kvadratmeter större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 3,7 MSEK, eller 1,8%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 155,5 (9,0) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,9 (7,3)%.

Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -197,7 (-115,4) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och valutaeffekter.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 2,7 (6,2) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 1,6 (2,0) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 164,0 (147,7) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 16,3 MSEK jämfört med samma period föregående år förklaras främst av ökade räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Valutakursförändring på bolagets EUR-lån uppgår under perioden till -2,2 (-1,9) MSEK.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till -34,2 (28,0) MSEK. I posten ingår marknadsvärdering av koncernens räntederivat till ett belopp om -33,7 (28,6) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgår till -86,0 (-51,6) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -28,6 (-20,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -57,4 (-31,4) MSEK.

KASSAFLÖDE

Perioden kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 254,5 (178,5) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 401,1 (243,7). Förändringen i likvida medel uppgår för perioden till -57,3 (193,6) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna banklån samt att FastPartner emitterat ett nytt obligationslån.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartner äger vid utgången av perioden 169 (162) fastigheter, varav 150 finns i region Stockholm och 19 i region Gävleborg. Region Stockholm är i sin tur uppdelat i tre regioner utifrån tre förvaltningsområden; Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 144 073 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan region Stockholm med 950 348 kvadratmeter och region Gävleborg med 193 725 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 2014 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen än mer.

Det totala fastighetsbeståndet består till 57,2% av produktion och logistik/lager, 25,1% av kontor, 8,4% av butiker, 2,6% av bostäder och hotell samt 6,7% övrigt.

Förvärv och avyttringar

FastPartner förvärvade och tillträdde under första kvartalet tre fastigheter i Enköping.

FastPartner förvärvade och tillträdde under andra kvartalet två fastigheter i Norrköping.

FastPartner har under tredje kvartalet tillträtt en fastighet i Stockholm.

Projektinvesteringar i förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Den 30 september 2014 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 468,7 (233,1) MSEK. Av detta avser nybyggnationen av kulturskolan i Märsta Centrum 78,7 (24,3) MSEK. Övriga projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 239,1 (200,1) MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2014-09-30 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 2014 till 10 419,8 (9 563,1) 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 bedömning. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,9 (7,3)% på verkligt kassaflöde. För region Stockholm är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 6,8 (7,2)%, för region Gävleborg är det cirka 8,0 (8,2)%.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 155,5 (9,0) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	9 563,1
+ Förvärv av nya fastigheter	463,7
+ Investeringar	239,1
– Försäljningar	-1,6
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	155,5
Bokfört värde per 140930 inklusive fastigheter under uppförande	10 419,8

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 059,3 (2 944,9) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 114,4 MSEK varav 313,5 MSEK avser periodens resultat samt minskat med 199,1 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad utdelning till aktieägarna under andra kvartalet.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 september 2014 till 5 423,1 (5 394,4) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2014 2,3 (2,7)%.

Under andra kvartalet 2014 har FastPartner löst sitt EUR-lån med ett nytt SEK-lån. I och med detta är bolagets valutaexponering borta. Resultatet från EUR-lånet över den treåriga löptiden blev en valutakursvinst om cirka 1,3 MSEK.

Utöver lånen hos kreditinstitut har FastPartner emitterat tre icke säkerställda obligationslån. Ett i oktober 2010 om 300 MSEK med slutligt förfall oktober 2015 med möjlighet till förtidsinlösen för FastPartner från oktober 2012, ett i september 2012 om 500 MSEK med förfall september 2016 och ett i mars 2014 om 400 MSEK med slutligt förfall i mars 2018. Obligationslånet om 300 MSEK löper med fast ränta om 6,75%, obligationslånet om 500 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 3,90 procentenheter och obligationslånet om 400 MSEK löper med rörlig ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter. FastPartner har valt att räntesäkra obligationslånet om 500 MSEK genom att ingå ränteswapavtal, där slutförfall sammanfaller med obligationslånets löptid, som räntesäkrar obligationslånet på räntenivån 5,42%.

FastPartner har dessutom valt att räntesäkra en del av sin låneportfölj. I oktober 2011 räntesäkrades en miljard med en löptid om fem år på nivån 2,20% procent plus marginal, i mars 2013 räntesäkrades 300 MSEK 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% plus marginal under resterande åtta år. I maj 2014 räntesäkrades 125 MSEK med en löptid på två plus åtta år. FastPartner betalar Stibor 3M minus 22 punkter plus marginal de två första åren med en möjlig förlängning om 1,94% plus marginal under resterande åtta år.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 6 623,9 (6 214,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 661,8 (2 495,3) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2014. 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 räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2014.

LÅNESTRUKTUR PER 2014-09-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	1 422,0	1 422,0	0,0	2014
	1 760,7 ¹	1 760,7	0,0	2015
	2 986,1 ²	2 985,3	0,8	2016
	455,1 ³	455,1	0,0	2018
Totalt	6 623,9	6 623,1	0,8	

¹ Varav 300,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

³ Varav 400,0 avser obligationslån.

Även om inhemsk konsumtionsefterfrågan i ett internationellt perspektiv är relativt god så är detta ej tillräckligt för att inflationen ska komma ens i närheten av Riksbankens inflationsmål. Detta kan till viss del förklaras av vårt stora exportberoende och den i sin tur relativt svaga omvärldskonjunkturen. Denna situation medförde att Riksbanken sänkte reporäntan vid mötet den 3 juli med ytterligare 50 punkter.

FastPartner kvarstår vid sin bedömning att den nuvarande låga räntenivån kommer att vara bestående under relativt lång period. FastPartner fortsätter därav att arbeta med i huvudsak korta räntebindingstider.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 28,3 (29,5)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 34,2 (35,0)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 146,0 (204,9) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2013, och bedömer att den i allt väsentligt är oförändrad.

Världskonjunkturen har haft en viss återhämtning, från mycket låga nivåer, och kommit in i en platåfas där ytterligare tillväxt är avtagande. Av detta har FastPartner dragit slutsatsen att bolaget i sina nya satsningar fokuserar på orter med en egen lokal stark tillväxt och med hyresgäster som inte i alltför stor omfattning är exportberoende. Detta innebär stort fokus på Stockholm varifrån cirka 73% av bolagets intäkter kommer, och där huvuddelen av bolagets hyresgäster är tjänsteföretag samt kommuner och landsting.

Övriga delmarknader där FastPartner är verksam, och som ser intressanta ut, är bland annat Gävle där det sker en industriomvandling från bruksort till modernt tjänstesamhälle. Vidare är Norrköping med sitt unika logistikläge en prioriterad marknad tillsammans med storstadsregionerna Göteborg och Malmö. På dessa marknader är efterfrågan på FastPartners typ av lokaler fortsatt god. FastPartner har goda förhoppningar att kunna minska sina vakanser betydligt, inte minst som en effekt av det fokus som bolaget just nu har på uthyrningsarbetet.

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 2014 48 (45) anställda, varav 13 (13) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 56,4 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pantbrev i berörda fastigheter.

FastPartner har under tredje kvartalet upptagit nya lån om 70,0 MSEK med förfall september 2015. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pantbrev i berörda fastigheter och pantsatt aktiebrev i berörda dotterbolag.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har under oktober månad refinansierat lån om 344,8 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall oktober 2016.

FastPartner har under oktober månad emitterat ytterligare 100 MSEK under obligationslånet 2014/2018. Emissionen innebär att obligationslånets rambelopp om 500 MSEK till fullo är utnyttjat. Obligationslånet, som är icke säkerställt, löper med en ränta om Stibor 3M + 2,25 procentenheter. De ytterligare obligationerna har emitterats till en kurs om 98,7% av nominellt belopp.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 282,9 (241,2) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 64,4 (92,4) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 30 september 2014 uppgick likvida medel till 55,2 (112,4) 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 2014 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av ovanstående 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.

Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 725 000 vid periodens utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 20 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

REDOVISNINGSPRINCIPER

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen förutom vad som anges nedan.

Koncernen har från och med räkenskapsåret 2014 ändrat princip avseende redovisning av fastighetsskatt. Den nya principen har tillämpats från och med 1 januari 2014. Skyldigheten att erlagga fastighetsskatt redovisas från och med 2014 som en skuld från första dagen på räkenskapsåret med motsvarande redovisning av fordran. Fordran motsvarar en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2014 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

Stockholm den 23 oktober 2014

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 23 oktober 2014 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 2014	24 februari 2015
Årsredovisning 2014	mars 2015
Delårsrapport per 31 mars 2015	23 april 2015
Årsstämma 2015	23 april 2015
Delårsrapport per 30 juni 2015	7 juli 2015
Delårsrapport per 30 september 2015	21 oktober 2015

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2014. 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 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 23 oktober 2014
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2014 1/7 – 30/9	2013 1/7 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	234,7	189,4	684,9	547,8	765,9
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-30,6	-24,3	-105,7	-92,2	-130,4
Reparation och underhåll	-18,1	-11,8	-47,8	-34,2	-53,5
Fastighetsskatt	-10,0	-8,3	-28,6	-22,6	-31,2
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,3	-5,5	-17,8	-16,1	-22,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-9,1	-8,4	-26,6	-23,6	-32,5
Driftnetto	160,6	131,1	458,4	359,1	496,3
Central administration	-5,0	-4,9	-17,2	-15,0	-21,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	23,0	38,0	155,5	9,0	25,3
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	0,5	-	0,5	-	0,9
Andel i intresseföretags resultat	-	3,6	-	10,7	16,6
Resultat före finansiella poster	179,1	167,8	597,2	363,8	518,1
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	-0,2	3,2	2,7	6,2	9,6
Finansiella kostnader	-55,9	-51,4	-164,0	-147,7	-201,3
Valutakursförändringar	-	2,6	-2,2	-1,9	-10,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-14,8	1,7	-34,2	28,0	11,8
Resultat före skatt	108,2	123,9	399,5	248,4	327,8
Skatt	-23,5	-28,5	-86,0	-51,6	-55,3
PERIODENS RESULTAT	84,7	95,4	313,5	196,8	272,5
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	84,7	95,4	313,5	196,8	272,5
Resultat/stamaktie kr	1,60	1,80	5,90	3,71	5,13
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	53 100 000	53 100 000

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10 254,8	9 123,1	9 448,1
Fastigheter under uppförande	165,0	96,6	115,0
Maskiner och inventarier	2,3	2,8	2,1
Summa materiella anläggningstillgångar	10 422,1	9 222,5	9 565,2
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	0,0	3,0	0,5
Andelar i intresseföretag	132,6	139,6	131,6
Andra långfristiga fordringar	44,3	55,1	44,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	176,9	197,7	176,6
Summa anläggningstillgångar	10 599,0	9 420,2	9 741,8
Kortfristiga fordringar	75,5	51,1	65,5
Likvida medel	118,7	303,5	176,0
Summa omsättningstillgångar	194,2	354,6	241,5
SUMMA TILLGÅNGAR	10 793,2	9 774,8	9 983,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	554,3	554,3	554,3
Övrigt tillskjutet kapital	478,1	478,1	478,1
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	2 026,9	1 836,8	1 912,5
Summa eget kapital	3 059,3	2 869,2	2 944,9
Uppskjuten skatteskuld	580,3	523,6	528,9
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 961,3	4 164,8	3 699,1
Övriga långfristiga skulder	4,5	4,3	4,1
Summa långfristiga skulder	4 546,1	4 692,7	4 232,1
Skulder till kreditinstitut	2 661,8	1 880,4	2 495,3
Övriga kortfristiga skulder	346,6	162,1	180,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179,4	170,4	130,7
Summa kortfristiga skulder	3 187,8	2 212,9	2 806,3
Summa skulder	7 733,9	6 905,6	7 038,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 793,2	9 774,8	9 983,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2014 1/7 – 30/9	2013 1/7 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	108,2	123,9	399,5	248,4	327,8
Justeringsposter	-10,1	-44,3	-115,2	-42,3	-43,3
Betald/erhållen skatt	-15,0	-8,8	-29,8	-27,6	-34,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	83,1	70,8	254,5	178,5	250,3
Förändringar i rörelsekapital	98,3	75,4	146,6	65,2	23,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	181,4	146,2	401,1	243,7	274,2
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-216,6	-820,3	-699,1	-1 373,8	-1 709,5
Försäljning av fastigheter	2,1	-	2,1	-	13,4
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar	1,5	-2,7	2,1	-6,2	26,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-213,0	-823,0	-694,9	-1 380,0	-1 669,9
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	70,0	500,0	526,4	1 021,2	1 195,5
Lösen och amortering av lån	-25,1	-9,2	-99,5	-32,0	-65,8
Emission av preferensaktier	-	-	-	495,3	495,3
Utdelning	-8,6	-8,6	-190,4	-154,6	-163,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	36,3	482,2	236,5	1 329,9	1 461,8
Periodens kassaflöde	4,7	-194,6	-57,3	193,6	66,1
Likvida medel vid periodens ingång	114,0	498,1	176,0	109,9	109,9
Likvida medel vid periodens slut	118,7	303,5	118,7	303,5	176,0

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2014 1/7 – 30/9	2013 1/7 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 31/12
Vid periodens början	2 974,6	2 773,8	2 944,9	2 357,6	2 357,6
Emission av preferensaktier	-	-	-	495,3	495,3
Utdelning ¹	-	-	-199,1	-180,5	-180,5
Periodens totalresultat	84,7	95,4	313,5	196,8	272,5
Vid periodens slut	3 059,3	2 869,2	3 059,3	2 869,2	2 944,9

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK. Av detta är -8,6 utbetalda och resterande är skuldförda per 2014-09-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2014 1/7 – 30/9	2013 1/7 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	388,0	326,4	388,0	326,4	358,4
Eget kapital/stamaktie, SEK	576	54,0	576	54,0	55,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	69,6	63,9	69,6	64,1	65,8
Avkastning på eget kapital % ¹	11,2	13,5	13,9	10,0	10,3
Avkastning på totalt kapital % ¹	6,3	7,8	7,2	5,9	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,6	2,7	2,4	2,5
Soliditet %	28,3	29,4	28,3	29,4	29,5
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	34,2	34,8	34,2	34,8	35,0

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2014 1/7 – 30/9	2013 1/7 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 31/12
Driftnetto % ¹	6,5	6,5	6,6	7,3	7,1
Överskottsgrad %	68,4	69,2	66,9	65,6	64,8
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,5	87,2	87,8	87,5	87,7
Hysesvärde, kr/kvm ¹	952,7	851,5	929,1	812,1	827,2
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	259,1	223,0	226,5	240,6	252,6
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	584,1	519,5	589,2	470,0	472,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Fastighetsbeståndet per 2014-09-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyses- intäkter	Intäkt/ kvm ¹	Fastig- hetskostn MSEK	Kostnad/ kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % ¹	Hyses- värde MSEK
Stockholm 1	48	285,0	226,5	1 059,4	80,9	378,3	145,6	3 442,9	6,2	252,8
Stockholm 2	46	357,5	218,3	814,1	66,9	249,5	151,4	3 521,0	7,0	261,6
Stockholm 3	56	307,9	165,5	716,8	54,2	234,9	111,3	2 488,0	6,4	190,1
Gävleborg	19	193,4	74,6	513,4	24,5	168,8	50,1	967,9	7,7	92,7
Summa	169	1 144,1	684,9	798,1	226,5	264,0	458,4	10 419,8	6,6	797,2

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2014 1/7 – 30/9	2013 1/7 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	93,4	74,9	282,9	241,2	319,0
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-10,4	-9,3	-38,1	-38,9	-52,0
Reparation och underhåll	-6,5	-5,9	-16,0	-16,3	-24,8
Fastighetsskatt	-4,6	-3,9	-13,9	-10,8	-14,3
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,4	-1,8	-7,3	-5,2	-6,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,7	-4,8	-15,5	-16,2	-21,1
Driftnetto	64,8	49,2	192,1	153,8	199,9
Central administration	-3,6	-3,5	-11,3	-11,8	-15,4
Resultat före finansiella poster	61,2	45,7	180,8	142,0	184,5
Finansiella poster					
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	216,0
Övriga finansiella poster	-36,7	-19,4	-116,4	-49,6	-82,4
Resultat efter finansiella poster	24,5	26,3	64,4	92,4	318,1
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-46,4
Resultat före skatt	24,5	26,3	64,4	92,4	271,7
Skatt	-5,4	-6,0	-14,3	-21,3	-13,7
PERIODENS RESULTAT	19,1	20,3	50,1	71,1	258,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	19,1	20,3	50,1	71,1	258,0

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	1,0	0,8	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	1,0	0,8	0,8
Andelar i koncernföretag	3 047,4	2 822,2	2 877,5
Fordringar hos koncernföretag	4 936,1	4 331,9	4 466,1
Aktier och andelar	0,0	3,0	0,5
Andelar i intresseföretag	132,6	131,6	131,6
Andra långfristiga fordringar	47,9	48,4	42,5
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 164,0	7 337,1	7 518,2
Summa anläggningstillgångar	8 165,0	7 337,9	7 519,0
Kortfristiga fordringar	25,1	4,6	12,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28,9	35,3	30,8
Likvida medel	55,2	236,4	112,4
Summa omsättningstillgångar	109,2	276,3	156,1
SUMMA TILLGÅNGAR	8 274,2	7 614,2	7 675,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	554,3	554,3	554,3
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	478,1	478,1	478,1
Balanserad vinst	296,2	258,3	445,2
Summa eget kapital	1 420,3	1 382,4	1 569,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 196,8	2 935,7	2 777,8
Skulder till koncernföretag	2 321,1	2 071,3	1 914,8
Övriga långfristiga skulder	3,1	3,1	3,2
Summa långfristiga skulder	5 521,0	5 010,1	4 695,8
Skulder till kreditinstitut	949,5	1 015,6	1 192,5
Övriga kortfristiga skulder	265,3	117,0	126,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118,1	89,1	91,4
Summa kortfristiga skulder	1 332,9	1 221,7	1 410,0
Summa skulder	6 853,9	6 231,8	6 105,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 274,2	7 614,2	7 675,1

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2014 1/7 – 30/9	2013 1/7 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 30/9	2013 1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 401,2	1 362,1	1 569,3	996,5	996,5
Emission av preferensaktier	-	-	-	495,3	495,3
Utdelning ¹	-	-	-199,1	-180,5	-180,5
Periodens totalresultat	19,1	20,3	50,1	71,1	258,0
Vid periodens slut	1 420,3	1 382,4	1 420,3	1 382,4	1 569,3

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -34,5 MSEK. Av detta är -8,6 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2014-09-30.

NOT 1 Redovisning av segment

	Stockholm 1		Stockholm 2		Stockholm 3		Gävleborg		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30	2014-09-30	2013-09-30
Hysesintäkter	226,5	184,2	218,3	162,1	165,5	128,1	74,6	73,4	684,9	547,8			684,9	547,8
Fastighetskostnader	-80,9	-72,7	-66,9	-49,6	-54,2	-43,2	-24,5	-23,2	-226,5	-188,7			-226,5	-188,7
Driftnetto	145,6	111,5	151,4	112,5	111,3	84,9	50,1	50,2	458,4	359,1			458,4	359,1
Värdetförändringar														
Orealiserade värdetförändringar fastigheter	79,8	41,0	37,5	-24,5	40,1	21,6	-1,9	-29,1	155,5	9,0			155,5	9,0
Realiserade värdetförändringar fastigheter					0,5				0,5				0,5	-
Värdetförändringar finansiella instrument									-33,7	28,6	-0,5	-0,6	-34,2	28,0
Bruttoresultat	225,4	152,5	188,9	88,0	151,9	106,5	48,2	21,1	580,7	396,7	-0,5	-0,6	580,2	396,1
Ofördelade poster														
Central administration											-17,2	-15,0	-17,2	-15,0
Andel i intresseföretags resultat									-	10,7			-	10,7
Finansiella intäkter									2,7	6,2			2,7	6,2
Finansiella kostnader									-158,5	-141,5	-7,7	-8,1	-166,2	-149,6
Resultat före skatt													399,5	248,4
Skatt											-86,0	-51,6	-86,0	-51,6
Periodens totalresultat									424,9	272,1	-111,4	-75,3	313,5	196,8
Förvaltningsfastigheter	3 442,9	3 168,1	3 521,0	2 751,7	2 488,0	2 350,8	967,9	949,1	10 419,8	9 219,7			10 419,8	9 219,7
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													176,9	197,7
Maskiner och inventarier													2,3	2,8
Omsättningstillgångar													75,5	51,1
Likvida medel													118,7	303,5
Summa tillgångar	3 442,9	3 168,1	3 521,0	2 751,7	2 488,0	2 350,8	967,9	949,1	10 419,8	9 219,7			10 793,2	9 774,8
Ofördelade poster														
Eget kapital													3 059,3	2 869,2
Långfristiga skulder													3 965,8	4 169,1
Uppskjuten skatteskuld													580,3	523,6
Kortfristiga skulder													3 187,8	2 212,9
Summa eget kapital och skulder													10 793,2	9 774,8
Periodens förvärv och investeringar	189,6	280,2	411,5	235,4	78,4	848,6	23,2	12,5	702,8	1 376,7			486,5	1 376,7
Periodens försäljningar					-1,6				-1,6	-			-1,6	-

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. Hysesintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdetförändringar 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.

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

Från och med 1 januari 2014 har en viss omfördelning skett av fastigheter mellan regionerna Stockholm 1, Stockholm 2 och Stockholm 3. Tidigare kvartals siffror har därmed omklassificerats mellan dessa regioner.

NOT 2 Värdering till verkligt värde

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Fair value measurement, som trädde 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 tabell visar finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-09-30.

Efter byte av redovisningsprincip avseende finansiella tillgångar som FastPartner presenterade i årsredovisningen för år 2013 har FastPartner ej några väsentliga finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde.

FastPartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 5.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2014-09-30 (2013-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-22,7	(-37,6)	-	(-)	-22,7	(-37,6)	-	(-)
Orealiserad värdeförändring	-33,7	(28,6)	-	(-)	-33,7	(28,6)	-	(-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-56,4	(-9,0)	-	(-)	-56,4	(-9,0)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2014-09-30 (2013-09-30)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen ¹		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Aktier och andelar ²	0,0	(3,0)							0,0	(3,0)	0,0	(3,0)
Andra långfristiga fordringar			44,3	(55,1)					44,3	(55,1)	44,3	(55,1)
Kundfordringar			8,5	(3,7)					8,5	(3,7)	8,5	(3,7)
Övriga kortfristiga fordringar			27,7	(6,3)					27,7	(6,3)	27,7	(6,3)
Likvida medel			118,7	(303,5)					118,7	(303,5)	118,7	(303,5)
Upplupna intäkter			3,1	(5,6)					3,1	(5,6)	3,1	(5,6)
Summa finansiella tillgångar	0,0	(3,0)	202,3	(374,2)	-	(-)	-	(-)	202,3	(377,2)	202,3	(377,2)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							6 623,1	(6 045,2)	6 623,1	(6 045,2)	6 623,1	(6 045,2)
Övriga långfristiga skulder							4,5	(4,3)	4,5	(4,3)	4,5	(4,3)
Leverantörsskulder							59,5	(33,8)	59,5	(33,8)	59,5	(33,8)
Övriga kortfristiga skulder					56,4	(9,0)	95,5	(80,9)	151,9	(89,9)	151,9	(89,9)
Upplupna kostnader							52,7	(64,0)	52,7	(64,0)	52,7	(64,0)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	56,4	(9,0)	6 835,3	(6 228,2)	6 891,7	(6 237,2)	6 891,7	(6 237,2)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

² Jämförelsesiffror har korrigerats för byte av redovisningsprincip

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

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

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehaft 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.