

The chart displays the management result (Förvaltningsresultat) for the Swedish Public Administration from 2006 to 2015. The left y-axis represents the quarterly result (Förvaltningsresultat kvartal) ranging from 0 to 150. The right y-axis represents the four-quarter rolling annual result (Förvaltningsresultat rullande årstal, fyra kvartal framåt) ranging from 0 to 600. The x-axis shows the years from 2006 to 2015, with quarters indicated by numbers 1-4. Quarterly results are shown as bars (red for Q3, grey for other quarters), and the rolling annual result is shown as a black line.

Year	Quarter	Quarterly Result (Left Axis)	Rolling Annual Result (Right Axis)
2006	3	150	150
2006	4	120	120
2007	1	140	180
2007	2	145	200
2007	3	150	210
2007	4	140	180
2008	1	140	190
2008	2	145	210
2008	3	150	220
2008	4	130	180
2009	1	150	250
2009	2	155	260
2009	3	160	270
2009	4	150	240
2010	1	155	260
2010	2	150	230
2010	3	160	240
2010	4	140	200
2011	1	150	210
2011	2	155	230
2011	3	160	240
2011	4	140	200
2012	1	150	230
2012	2	155	250
2012	3	160	260
2012	4	150	230
2013	1	160	280
2013	2	170	310
2013	3	180	340
2013	4	190	370
2014	1	190	380
2014	2	200	400
2014	3	200	410
2014	4	190	380
2015	1	200	410
2015	2	210	440
2015	3	210	450

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 600 MSEK under år 2015.

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 78 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och cirka 22 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 2015.

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 2015

Resultat

Hyesintäkterna för kvartalet ökade med 22,8% till 288,2 (234,7) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 207,7 (160,6) MSEK vilket är en ökning med 47,1 MSEK eller 29,3%. Ökningen är till största delen hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Överskottsgraden steg till 72,1 (68,4)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 142,0 (102,1) MSEK eller 2,65 (1,92) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 51,9 (23,5) MSEK. Värdeförändringarna förklaras främst av sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –86,8 (–70,9) MSEK. Förändringen beror främst på högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2014 och 2015 samt negativ värdeförändring avseende finansiella instrument.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 129,9 (84,7) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto samt högre realiserade värdeförändringar på fastigheter som motverkats av högre finansiella kostnader, negativ värdeförändring avseende finansiella instrument och högre skatt.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR NIOMÅNADERSPERIODEN JANUARI – SEPTEMBER 2015

Resultat

Hyesintäkterna för perioden ökade med 22,1% till 836,1 (684,9) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Driftnettot för perioden uppgick till 574,5 (458,4) MSEK vilket är en ökning med 116,1 MSEK eller 25,3%. Ökningen är till största delen hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Överskottsgraden steg till 68,7 (66,9)%.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 380,5 (287,7) MSEK eller 7,10 (5,42) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för perioden uppgick till 845,3 (156,0) MSEK. Värdeförändringarna förklaras främst av sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för perioden till –159,0 (–197,7) MSEK. Förändringen beror främst på högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2014 och 2015 samt positiv värdeförändring avseende finansiella instrument.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 969,4 (313,5) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto, högre värdeförändringar på fastigheter samt positiv värdeförändring avseende finansiella instrument som motverkats av högre skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2015 kvartal 3	2015 kvartal 2	2015 kvartal 1	2014 kvartal 4	2014 kvartal 3
Hysesintäkter mm	288,2	280,2	267,7	235,9	234,7
Fastighetskostnader	-80,5	-81,0	-100,1	-83,7	-74,1
Driftnetto	207,7	199,2	167,6	152,2	160,6
Överskottsgrad %	72,1	71,1	62,6	64,5	68,4
Central administration	-6,3	-7,2	-6,8	-6,5	-5,0
Finansiella poster ¹	-59,4	-57,8	-56,5	-49,9	-53,5
Förvaltningsresultat	142,0	134,2	104,3	95,8	102,1
Värdeförändringar fastigheter	51,9	160,4	633,0	128,1	23,5
Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar fastigheter	193,9	294,6	737,3	223,9	125,6

¹ Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 836,1 (684,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 151,2 MSEK, eller 22,1%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 4,5 MSEK eller 0,5%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2015 till 88,7 (87,8)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 261,6 (226,5) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 35,1 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 145 000 kvadratmeter större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 0,9 MSEK, eller 0,4%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 845,3 (155,5) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,3 (6,8)%. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat periodens värdeförändringar.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -159,0 (-197,7) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeför-

ändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 3,7 (2,7) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 2,2 (1,6) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 185,3 (164,0) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 21,3 MSEK jämfört med samma period föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till 22,6 (-34,2) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till -272,9 (-86,0) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -47,2 (-28,6) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -225,7 (-57,4) MSEK.

KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 297,6 (254,5) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 317,4 (401,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 205,4 (-57,3) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, fastighetsförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån, avyttring av egna aktier samt utbetalad utdelning.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartner ägde vid utgången av perioden 186 fastigheter, varav 52 finns i Region 1, 53 finns i Region 2, 62 finns i Region 3 och 19 finns i Region 4¹.

Den totala uthyrbningsbara arean är 1 289 069 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 350 080 kvadratmeter, Region 2 med 397 816 kvadratmeter, Region 3 med 347 861 kvadratmeter och Region 4 med 193 312 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 78% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 22% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FastPartners planer för 2015 är att öka sin närvaro i Stockholmsregionen.

Det totala fastighetsbeståndet består till 51,4% av produktion och logistik/lager, 29,2% av kontor, 9,2% av butiker, 2,5% av bostäder och hotell samt 7,7% övrigt.

Förvärv och avyttringar

FastPartner tillträdde under första kvartalet fastigheten Hilton 2 i Stockholm.

FastPartner tillträdde under andra kvartalet fastigheten Västerbotten 19 på Lidingö, fastigheten Vallentuna-Rickeby 1:472 i Vallentuna samt sex fastigheter i Norrköping.

FastPartner har under tredje kvartalet tillträtt fem fastigheter i Stockholm samt en fastighet i Göteborg.

Projektinvesteringar i förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Per den 30 september 2015 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 648,5 (405,5) MSEK. Dessa projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 243,4 (311,5) MSEK.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13. Under år 2015 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstitut DTZ och Newsec förutom sex fastigheter som nyligen förvärvats och där köpeskillingen bedöms utgöra aktuellt marknadsvärde. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets be-

dömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. FastPartner har gjort interna värdejusteringar som avviker från de externa värderingarna om ett belopp motsvarande 1 % av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelsena består av gjorda värdehöjande investeringar i fastigheter efter senaste externa värderingsdatum samt yieldjustering för enstaka fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2015 till 14 480,4 (12 046,0) 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 värderingsinstitutet egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingarna syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna marknaden.

För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,3 (6,8)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,9%, för Region 2 är det cirka 6,6%, för Region 3 är det cirka 7,1% och för Region 4 är det cirka 6,8%.

Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 845,3 (155,5) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	12 046,0
+ Förvärv av nya fastigheter	1 346,6
+ Investeringar	243,4
– Försäljningar	–0,9
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	845,3
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	14 480,4

¹ Regionindelning framgår av Not 1.

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 4 077,5 (3 271,3) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 806,2 MSEK varav 969,4 MSEK avser periodens resultat och 60,6 avser avyttring av egna aktier samt minskat med 223,8 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 september 2015 till 7 457,9 (6 611,3) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2015 1,8 (2,2)%.

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

Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligations- lånets löptid
300,0	6,75	okt-15
500,0	Stibor 3M + 3,90 ¹	sep-16
500,0	Stibor 3M + 2,25 ¹	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40 ¹	apr-19
300,0	Stibor 3M + 3,50 ¹	sep-19
2 050,0		

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 9 525,2 (7 912,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 835,4 (1 501,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2015. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindingstider.

Till höger redovisas koncernens lånestruktur per 30 september 2015.

LÅNESTRUKTUR PER 2015-09-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavta- lets löptid
	587,6 ¹	587,6	0,0	2015
	5 356,9 ²	5 339,6	17,3	2016
	1 146,1	1 146,1	0,0	2017
	590,0 ³	590,0	0,0	2018
	750,0 ⁴	750,0	0,0	2019
	1 094,6	1 094,6	0,0	2034
Totalt	9 525,2	9 507,9	17,3	

¹ Varav 300,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

³ Varav 500,0 avser obligationslån.

⁴ Varav 750,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 30 september 2015.

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
500	1,52	sep-16
1 000	2,20	okt-16
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,98	dec-44
3 425		

¹ Exklusive lånets marginal

Inflationsförväntningarna är fortfarande mycket låga, både vad gäller på kort och lång sikt. Detta i kombination med en relativt kraftig förstärkning av kronan under den senaste tiden, gör att den korta räntan bedöms ligga kvar på en mycket låg nivå under en överblickbar period.

FastPartner behåller därför sin nuvarande räntestrategi att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider. FastPartner fortsätter att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindingstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar eller längre kommer ner på attraktiva nivåer.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 26,8 (26,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 32,7 (31,6)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 541,1 (305,7) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2014, 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 måttlig till obefintlig. Av detta har FastPartner dragit slutsatsen att bolaget i sina nya satsningar kommer att fokusera på orter med en lokal stark tillväxt och med hyresgäster som inte i alltför stor omfattning är exportberoende. Detta innebär stort fokus på Stockholmsregionen för FastPartners del. Tyngdpunkten mot Stockholm stärktes ytterligare genom de förvärv om 2 200 MSEK som FastPartner gjorde i slutet av år 2014 samt genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter under 2015 uppgående till totalt cirka 600 MSEK. Det är FastPartners bedömning att ytterligare förvärv kommer att genomföras i Stockholmsregionen under det fjärde kvartalet. Till detta kommer ytterligare förvärv på två prioriterade tillväxtsorter, Norrköping och Göteborg, om drygt 200 MSEK. Fokuseringen på Stockholm har inneburit att cirka 78% av bolagets intäkter kommer från detta område och hyresgästerna utgörs i huvudsak av tjänste- och serviceföretag samt stat, kommuner och landsting. FastPartner har under de senaste två åren haft en kraftfull ökning av hyresintäkterna, vilket medfört att bolagets beroende av någon enskild hyresgästs betalningsförmåga har reducerats till mycket hanterbara nivåer.

Övriga delmarknader där FastPartner är verksam, och som ser intressanta ut, är bland annat Gävle där det sker en industriomvandling till ett 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 uthyringsarbetet.

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 2015 54 (49) anställda, varav 15 (14) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

FastPartner har under perioden upptagit nya lån om 873,5 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pantbrev i berörda fastigheter samt pantsatt aktier i berörda dotterbolag.

HÄNDELSER EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har under oktober månad återbetalt ett obligationslån om 300 MSEK som förföll den 6 oktober.

FastPartner har under oktober månad sålt del av mark från fastigheten Stansen 1 till ett gemensamt bolag med Besqab. Köpeskillingen för marken uppgår till cirka 104 MSEK. Försäljningen ger en reavinst om cirka 25 MSEK. FastPartner har redovisat vinsten som en realiserad värdeförändring per 2015-09-30.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 287,8 (282,9) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 98,6 (64,4) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 30 september 2015 uppgick likvida medel till 381,9 (220,8) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

AKTIEN

Stamaktien

FastPartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 september 2015 äger 71,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.



Preferensaktien

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

ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Under perioden har inga egna stamaktier återköpts. Avyttring av 500 000 stamaktier har under perioden skett till priset 122,0 kr per aktie, totalt 61 MSEK. Kvarvarande innehav uppgår vid periodens utgång till 111 212 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 600 000 vid periodens utgång.

Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 897 499 vid periodens utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 20 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2015 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 21 oktober 2015

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
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 21 oktober 2015 kl 11:45.

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 2015	25 februari 2016
Årsredovisning 2015	mars 2016
Delårsrapport per 31 mars 2016	28 april 2016
Årsstämma 2016	28 april 2016

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2015. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

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

granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

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

Stockholm den 21 oktober 2015
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/7 – 30/9	2014 1/7 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	288,2	234,7	836,1	684,9	920,8
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-30,3	-30,6	-117,0	-105,7	-142,9
Reparation och underhåll	-20,7	-18,1	-56,1	-47,8	-68,1
Fastighetsskatt	-13,6	-10,0	-39,5	-28,6	-39,1
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,2	-6,3	-19,3	-17,8	-23,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-9,7	-9,1	-29,7	-26,6	-36,4
Driftnetto	207,7	160,6	574,5	458,4	610,6
Central administration	-6,3	-5,0	-20,3	-17,2	-23,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	51,9	23,0	845,3	155,5	283,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	0,5	-	0,5	0,5
Andel i intresseföretags resultat	-	-	1,8	-	-
Resultat före finansiella poster	253,3	179,1	1 401,3	597,2	871,0
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	0,8	-0,2	3,7	2,7	4,0
Finansiella kostnader	-62,8	-55,9	-185,3	-164,0	-217,8
Valutakursförändringar	-	-	-	-2,2	-2,2
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-24,8	-14,8	22,6	-34,2	-71,7
Resultat före skatt	166,5	108,2	1 242,3	399,5	583,3
Skatt	-36,7	-23,5	-272,9	-86,0	-120,3
PERIODENS RESULTAT	129,8	84,7	969,4	313,5	463,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	129,8	84,7	969,4	313,5	463,0
Resultat/stamaktie kr	2,24	1,43	17,64	5,42	8,05
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 600 000	53 100 000	53 600 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 600 000	53 100 000	53 350 000	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	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 438,4	10 254,8	12 046,0
Fastigheter under uppförande	42,0	165,0	-
Maskiner och inventarier	2,3	2,3	2,1
Summa materiella anläggningstillgångar	14 482,7	10 422,1	12 048,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	142,0	132,6	136,8
Andra långfristiga fordringar	35,1	44,3	44,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	177,1	176,9	180,9
Summa anläggningstillgångar	14 659,8	10 599,0	12 229,0
Kortfristiga fordringar	91,9	75,5	69,6
Likvida medel	481,1	118,7	275,7
Summa omsättningstillgångar	573,0	194,2	345,3
SUMMA TILLGÅNGAR	15 232,8	10 793,2	12 574,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	556,0	554,3	556,0
Övrigt tillskjutet kapital	540,6	478,1	540,6
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	2 980,9	2 026,9	2 174,7
Summa eget kapital	4 077,5	3 059,3	3 271,3
Uppskjuten skatteskuld	833,8	580,3	608,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 672,5	3 961,3	6 409,4
Övriga långfristiga skulder	156,0	4,5	154,8
Summa långfristiga skulder	5 662,3	4 546,1	7 172,2
Skulder till kreditinstitut	4 835,4	2 661,8	1 501,9
Övriga kortfristiga skulder	422,0	346,6	482,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	235,6	179,4	146,0
Summa kortfristiga skulder	5 493,0	3 187,8	2 130,8
Summa skulder	11 155,3	7 733,9	9 303,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 232,8	10 793,2	12 574,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/7 – 30/9	2014 1/7 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	166,5	108,2	1 242,3	399,5	583,3
Justeringsposter	-28,2	-10,1	-869,2	-115,2	-211,1
Betald/erhållen skatt	-37,8	-15,0	-75,5	-29,8	-15,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100,5	83,1	297,6	254,5	356,9
Förändringar i rörelsekapital	8,0	98,3	19,8	146,6	96,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108,5	181,4	317,4	401,1	453,4
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-320,0	-216,6	-1 562,5	-699,1	-1 934,4
Försäljning av fastigheter	-	2,1	0,8	2,1	2,1
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar	-0,2	1,5	5,7	2,1	-1,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320,2	-213,0	-1 556,0	-694,9	-1 934,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	456,3	70,0	1 642,5	526,4	2 060,4
Lösen och amortering av lån	-14,1	-25,1	-44,7	-99,5	-345,0
Emission av preferensaktier	-	-	-	-	64,2
Avyttring egna aktier	-	-	60,6	-	-
Utdelning	-9,5	-8,6	-214,4	-190,4	-199,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	432,7	36,3	1 444,0	236,5	1 580,5
Periodens kassaflöde	221,0	4,7	205,4	-57,3	99,7
Likvida medel vid periodens ingång	260,1	114,0	275,7	176,0	176,0
Likvida medel vid periodens slut	481,1	118,7	481,1	118,7	275,7

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2015 1/7 – 30/9	2014 1/7 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 31/12
Vid periodens början	3 947,7	2 974,6	3 271,3	2 944,9	2 944,9
Emission av preferensaktier	-	-	-	-	64,2
Utdelning ¹	-	-	-223,8	-199,1	-200,8
Avyttring egna aktier	-	-	60,6	-	-
Periodens totalresultat	129,8	84,7	969,4	313,5	463,0
Vid periodens slut	4 077,5	3 059,3	4 077,5	3 059,3	3 271,3

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -9,5 MSEK utbetalda och resterande är skuldfört per 2015-09-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2015 1/7 – 30/9	2014 1/7 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt) ²	545,0	388,0	545,0	388,0	500,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	76,1	57,6	76,1	57,6	61,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	92,1	68,8	91,2	69,2	74,4
Avkastning på eget kapital % ¹	12,9	11,2	35,2	13,9	14,9
Avkastning på totalt kapital % ¹	6,6	6,3	13,7	7,2	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,8	3,0	2,7	2,7
Soliditet %	26,8	28,3	26,8	28,3	26,0
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	32,7	34,2	32,7	34,2	31,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015 1/7 – 30/9	2014 1/7 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 31/12
Driftnetto % ¹	5,9	6,5	6,3	6,6	6,9
Överskottsgrad %	72,1	68,4	68,7	66,9	66,3
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,3	88,5	88,7	87,8	88,6
Hysesvärde, kr/kvm ¹	1 021,2	952,7	1 006,7	929,1	887,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	249,8	259,1	270,6	226,5	257,9
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	651,9	584,1	622,4	589,2	528,5

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Med nuvarande förutsättningar på marknaden är det FastPartners mål att under år 2015 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK.

Fastighetsbeståndet per 2015-09-30

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
Region 1	52	350,1	335,0	1 275,9	106,6	406,1	228,4	6 058,1	5,7	381,3
Region 2	53	397,8	256,0	858,1	70,7	236,9	185,3	4 293,1	7,0	291,9
Region 3	62	347,9	187,9	720,3	59,8	229,3	128,1	3 021,4	6,5	211,4
Region 4	19	193,3	57,2	394,3	24,5	168,6	32,7	1 107,8	5,4	88,7
Summa	186	1 289,1	836,1	864,8	261,6	270,6	574,5	14 480,4	6,3	973,3

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/7 – 30/9	2014 1/7 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	95,1	93,4	287,8	282,9	375,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-8,8	-10,4	-36,7	-38,1	-50,6
Reparation och underhåll	-5,8	-6,5	-17,2	-16,0	-22,5
Fastighetsskatt	-4,6	-4,6	-13,9	-13,9	-18,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,5	-2,4	-7,4	-7,3	-9,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,3	-4,7	-17,5	-15,5	-22,1
Driftnetto	68,1	64,8	195,1	192,1	252,2
Central administration	-3,8	-3,6	-12,7	-11,3	-16,1
Resultat före finansiella poster	64,3	61,2	182,4	180,8	236,1
Finansiella poster					
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	150,0
Övriga finansiella poster	-55,8	-36,7	-83,8	-116,4	-171,2
Resultat före dispositioner och skatt	8,5	24,5	98,6	64,4	214,9
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-146,8
Resultat före skatt	8,5	24,5	98,6	64,4	68,1
Skatt	-3,3	-5,4	-21,7	-14,3	10,2
PERIODENS RESULTAT	5,2	19,1	76,9	50,1	78,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	5,2	19,1	76,9	50,1	78,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,9	1,0	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	1,0	1,0
Andelar i koncernföretag	4 124,5	3 047,4	3 458,7
Fordringar hos koncernföretag	4 404,4	4 936,1	4 419,7
Andelar i intresseföretag	140,3	132,6	136,8
Andra långfristiga fordringar	45,5	47,9	55,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 714,7	8 164,0	8 070,2
Summa anläggningstillgångar	8 715,6	8 165,0	8 071,2
Kortfristiga fordringar	7,3	25,1	9,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43,3	28,9	38,9
Likvida medel	381,9	55,2	220,8
Summa omsättningstillgångar	432,5	109,2	268,8
SUMMA TILLGÅNGAR	9 148,1	8 274,2	8 340,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	556,0	554,3	556,0
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	540,6	478,1	540,6
Balanserad vinst	236,4	296,2	322,7
Summa eget kapital	1 424,7	1 420,3	1 511,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 634,4	3 196,8	4 382,1
Skulder till koncernföretag	1 288,5	2 321,1	1 075,3
Övriga långfristiga skulder	150,5	3,1	153,2
Summa långfristiga skulder	4 073,4	5 521,0	5 610,6
Skulder till kreditinstitut	3 243,8	949,5	750,1
Övriga kortfristiga skulder	292,5	265,3	368,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113,7	118,1	99,7
Summa kortfristiga skulder	3 650,0	1 332,9	1 218,4
Summa skulder	7 723,4	6 853,9	6 829,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 148,1	8 274,2	8 340,0

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2015 1/7 – 30/9	2014 1/7 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 30/9	2014 1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 419,5	1 401,2	1 511,0	1 569,3	1 569,3
Emission av preferensaktier	-	-	-	-	64,2
Utdelning ¹	-	-	-223,8	-199,1	-200,8
Avyttring egna aktier	-	-	60,6	-	-
Periodens totalresultat	5,2	19,1	76,9	50,1	78,3
Vid periodens slut	1 424,7	1 420,3	1 424,7	1 420,3	1 511,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -9,5 MSEK utbetalda och resterande är skuldfört per 2015-09-30.

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. Dessa fyra identifierade regioner är de förvaltningsområden som verksamheten följs upp på och rapporteras till företagsledningen. Redovisningsprinciperna som används vid den interna rapporteringen är densamma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på det driftnetto nivå. Därtill kommer ofördelade poster och koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnetto samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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

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, 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.

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 2015-09-30.

FastPartner har 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 2015-09-30 (2014-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-93,9	(-22,7)	-	(-)	-93,9	(-22,7)	-	(-)
Orealiserad värdeförändring	22,6	(-33,7)	-	(-)	22,6	(-33,7)	-	(-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-71,3	(-56,4)	-	(-)	-71,3	(-56,4)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2015-09-30 (2014-09-30)

	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	0,0	(0,0)							0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
Andra långfristiga fordringar			35,1	(44,3)					35,1	(44,3)	35,1	(44,3)
Kundfordringar			10,1	(8,5)					10,1	(8,5)	10,1	(8,5)
Övriga kortfristiga fordringar			24,4	(27,7)					24,4	(27,7)	24,4	(27,7)
Likvida medel			481,1	(118,7)					481,1	(118,7)	481,1	(118,7)
Upplupna intäkter			2,4	(3,1)					2,4	(3,1)	2,4	(3,1)
Summa finansiella tillgångar	0,0	(0,0)	553,1	(202,3)	-	(-)	-	(-)	553,1	(202,3)	553,1	(202,3)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							9 507,9	(6 623,1)	9 507,9	(6 623,1)	9 507,9	(6 623,1)
Övriga långfristiga skulder							156,0	(4,5)	156,0	(4,5)	156,0	(4,5)
Leverantörsskulder							50,1	(59,5)	50,1	(59,5)	50,1	(59,5)
Övriga kortfristiga skulder					71,3	(56,4)	100,6	(95,5)	171,9	(151,9)	171,9	(151,9)
Upplupna kostnader							72,8	(52,7)	72,8	(52,7)	72,8	(52,7)
Summa finansiella skulder	-	(-)	-	(-)	71,3	(56,4)	9 887,4	(6 835,3)	9 958,7	(6 891,7)	9 958,7	(6 891,7)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

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, valuta-effekter 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 innehafts under motsvarande period som innevarande rapportperiod.

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt EPRA NAV (%)

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

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

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

Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV

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

Resultat per stamaktie

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

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

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