



Boksluts-kommuniké 2016

ÅRET I SAMMANDRAG

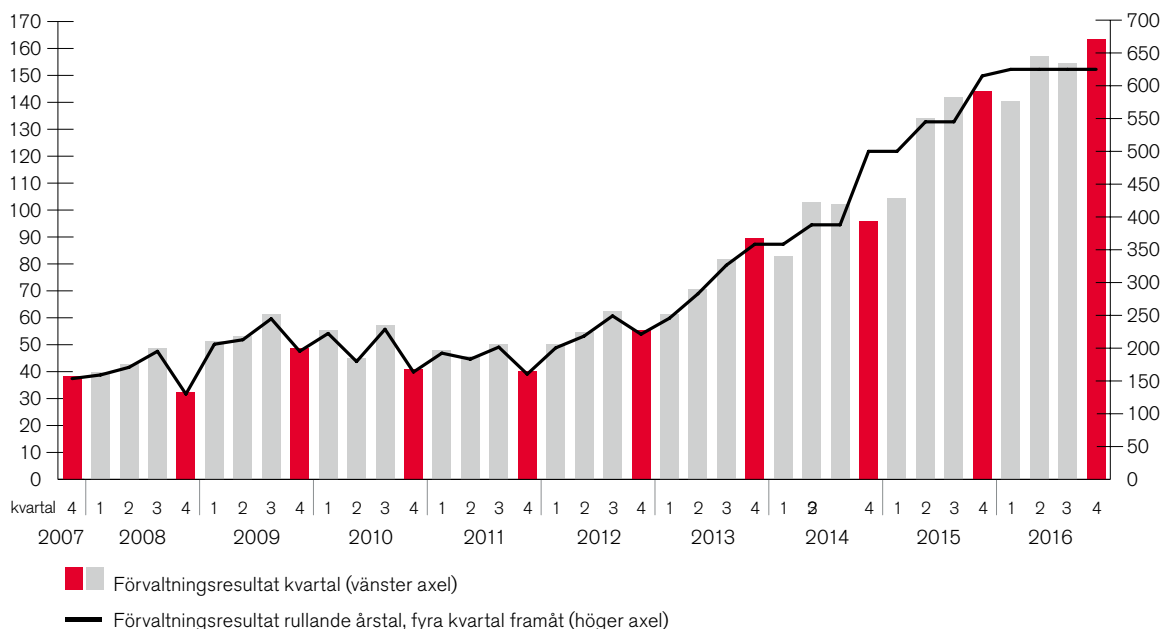
- Hyresintäkterna ökade med 12,0% och uppgick till 1 270,8 (1 135,0) MSEK.
- Driftnettot ökade med 10,7% och uppgick till 853,2 (771,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 67,1 (67,9)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 615,8 (524,5) MSEK, per stamaktie 11,12 (9,61) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 625 (615) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 17 394,2 (15 465,5) MSEK. Årets realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 477,6 (951,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 598,6 (1 206,7) MSEK, per stamaktie 28,18 (21,41) kr.
- Det är FastPartners mål att i slutet av år 2017 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 750 MSEK. Som FastPartner tidigare informerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,0 (3,75) kr per stamaktie och en utdelning om 20 (20) kr per preferensaktie.

10,7%

FastPartner ökade drift-nettot med 10,7 procent för året.

615,8 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 615,8 MSEK för året.



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

Kort om FastPartner

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

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

MISSION

FastPartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentlig sektor. Allt för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

AFFÄRSIDÉ

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

MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Vårt primära finansiella mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 750 MSEK i slutet av år 2017.

STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation kan fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 75 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och 25 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen genom egen personal. Hyresgäster betraktas som medarbetare. Anställda får både stor frihet och stort ansvar vilket skapar hög prestationsnivå. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att skapa konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

INVESTERINGSSTRATEGI

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

FINANSIERINGSSTRATEGI

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs av en blandning av banklån och emitterade obligationslån. FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

FastPartner hållbart i alla lägen

Med 196 stycken fastigheter i beståndet, alla med sina specifika lägen, blir rubrikens påstående både omfattande och ansvarsfullt. Fastigheter är inte en slit och släng produkt utan är till sin natur långlivade. Hållbarhet och långsiktighet tillsammans med ett kostnadsmedvetet entreprenöriellt arbetssätt där kunden står i centrum, är nyckelfaktorer för ett framgångsrikt arbete.

LÄGESFÖRBÄTTRING

För fastighetsägare som är etablerade där efterfrågan är större än tillgången finns det en ekonomisk faktor, lägesförbättring, som kan skapa värdetillväxt utan några insatser från fastighetsägaren. Det är följeffekter av den globala och lavinartade urbaniseringen. Storstäder lockar med jobb och efterfrågan på arbetsplatser och bostäder. Tillgång och efterfrågan kommer i obalans och fastighetspriser och hyror stiger. Gamla industri- och jordbruksmark blir eftertraktade boendemiljöer och ytterområden blir närförorter. Lägesförbättringen är ett faktum och förutsättningar för exploatering har skapats. Sälja, avvakta eller aktivt delta i exploateringen är valmöjligheterna. För ett fastighetsbolag som FastPartner är det tredje alternativet givet. Lika givet är att efter exploateringen behålla och förvalta fastigheterna. Denna långsiktighet är den bästa garantin för att fastigheterna både kommer byggas och förvaltas utifrån mycket högt ställda krav på hållbarheten, och att arbetet strikt följer bolagets uppsatta riktlinjer för miljöansvar. Ytterligare ett bevis på FastPartners långsiktighet är att bolaget tidigt var ute och köpte mark och fastigheter med då dåliga lägen till låga priser. Idag har FastPartner byggrätter för cirka 480 000 kvm uthyrningsbar yta.

FastPartners fastighetsbestånd som idag, till över 95 procent, består av kommersiella fastigheter kommer genom redan pågående byggnationer och projekteringar att få en ökad andel bostäder vilket bidrar till att stärka det hållbara samhället.

Stockholm är en av världens snabbast växande huvudstäder och FastPartners fastighetsbestånd i Stockholm genererar nästan 75 procent av bolagets samtliga hyresintäkter.

MARKNADEN

FastPartners mission är att skapa och tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentliga verksamheter. Om verksamheterna som hyr in sig får bästa förutsättningar blir det också till långsiktigt bra affärer för FastPartner.

För att det ska vara möjligt att leverera en ledande produkt arbetar FastPartner aktivt med att utveckla verksamheten och, väl övervägt, implementera nya digitala verktyg i förvaltningen. En annan central punkt är FastPartners arbete med

miljöfrågor. Antalet miljöklassificerade byggnader i fastighetsportföljen växer från år till år och därmed sänks både våra och hyresgästernas driftkostnader på lång sikt.

Trenden i fastighetsbranschen är nu att byggnaderna genomgår en elektrifiering 2.0, cirka 100 år efter den första elektrifieringen. Sedan några år tillbaka gäller att återgå till el för att värma upp fastigheter – men då med någon typ av effektiv värmeväxlare.

Det finns också andra stora energibesparingar att göra i fastigheter genom bland annat användandet av intelligenta datoriserade styrsystem som reglerar allt från värme till belysning. Vi ser också en trend mot småskalig elproduktion med solceller i fastigheter där vissa hyresgästers behov av kompletterande el effektivt kan tillgodoses.

Allt fler av hyresgästerna har numera laddhybrider och rena elbilar. Intelligent styrning av fastighetens elnät kommer vara nödvändigt för att kunna möta energibehovet hos batteriladdarna och FastPartner planerar nu för denna förändring.

FastPartner har de senaste åren varit framgångsrika i att utveckla stadsdelscentrum och just nu pågår arbetet för fullt i Märsta Centrum. I det nya Märsta Centrum skapas en samlingspunkt för hela Sigtuna kommun i något som kan beskrivas som ett modernt ABC-centrum – arbete, bostad och centrum. Givetvis är det miljöklassificerade byggnader med 25 procent lägre energiförbrukning än normerade byggnader. I nästa etapp planeras det för nyproduktion av cirka 150 bostäder där de senaste nyheterna inom digitaliseringen kommer att appliceras.

Landvinningarna inom digitaliseringen går med en svindlande hastighet. Det som ej var möjligt igår blir plötsligt möjligt idag och omodernt imorgon. Ett digitalt ansvar innebär att konstant följa den digitala utvecklingen. Information och spekulationer kring nya rön måste fortlöpande utvärderas. Att alltid vara redo för förändringar kräver stora arbetsinsatser men gör bolaget konkurrenskraftigt. Risken att hamna i fallgropar ökar om man gör allt för långtgående extrapolationer av dagens situation och därigenom förlora sin receptivitet för nya utvecklingstrender. Det är extremt viktigt med god timing.

Verksamheten

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR FJÄRDE KVARTALET 2016

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 8,1% till 323,0 (298,9) MSEK och driftnettot ökade med 12,6% till 221,2 (196,5) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt.

Överskottsgraden uppgick till 68,5 (65,7)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 163,5 (144,0) MSEK eller 2,71 (2,69) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt. FastPartner driver ett 50/50-gemensamt utvecklingsbolag tillsammans med Besqab som ska bygga 168 bostadsrätter i Täby. Inflyttning har påbörjats vintern 2016/2017. Resultatandelar från intressebolag om 5,8 (10,3) MSEK avser detta projekt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 397,9 (117,9) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav men även av nytecknade hyreskontrakt med högre hyresnivåer.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till 23,5 (–8,1) MSEK. Förändringen beror främst på positiv värdeförändring avseende finansiella instrument som motverkats av värdenedgång i långfristiga värdepappersinnehav.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 532,6 (237,3) MSEK. Förändringen beror till största delen på högre driftnetto samt högre värdeförändringar på fastigheter och finansiella instrument som motverkats av negativ värdeförändring avseende långfristiga värdepappersinnehav och högre skatt.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR ÅR 2016

Hysesintäkterna för året ökade med 12,0% till 1 270,8 (1 135,0) MSEK och driftnettot ökade med 10,7% till 853,2 (771,0) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från förvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt.

Överskottsgraden uppgick till 67,1 (67,9)%.

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 615,8 (524,5) MSEK eller 10,21 (9,79) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från förvärvade fastigheter under 2015, nytecknade hyreskontrakt samt högre resultat från intresseföretag. Resultatandelar om 28,5 (10,3) MSEK avser FastPartners projekt i Täby tillsammans med Besqab.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för året uppgick till 1 491,6 (963,2) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav men även av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer.

Finansiella poster uppgick för året till –343,5 (–167,1) MSEK. Förändringen beror främst på negativ värdeförändring avseende finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 598,6 (1 206,7) MSEK. Förändringen beror till största delen på högre driftnetto, högre värdeförändringar på fastigheter och högre resultat från andelar i intresseföretag som motverkats av negativ värdeförändring avseende finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav samt högre skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2016 kvartal 4	2016 kvartal 3	2016 kvartal 2	2016 kvartal 1	2015 kvartal 4
Hysesintäkter mm	323,0	315,5	316,0	316,3	298,9
Fastighetskostnader	-101,8	-98,5	-95,7	-121,6	-102,4
Driftnetto	221,2	217,0	220,3	194,7	196,5
Överskottsgrad %	68,5	68,8	69,7	61,6	65,7
Central administration	-9,0	-7,1	-7,5	-6,5	-6,7
Andel i intresseföretags resultat ¹	5,8	7,0	4,7	11,0	10,3
Finansiella poster ²	-54,5	-62,2	-60,3	-58,8	-56,1
Förvaltningsresultat	163,5	154,7	157,2	140,4	144,0
Värdeförändringar fastigheter	397,9	298,7	356,5	438,5	117,9
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	561,4	453,4	513,7	578,9	261,9

¹ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB och Centralparken Holding AB.

² Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 270,8 (1 135,0) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 135,8 MSEK, eller 12,0%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 24,8 MSEK eller 2,0%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2016 till 88,1 (88,8)%. Justerat för FastPartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 89,3 (90,4)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 417,6 (364,0) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 53,6 MSEK. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 3,1 MSEK, eller 0,9%. Ökningen förklaras främst av ökad fastighetsskatt pga ny fastighetstaxering samt ökade kostnader för el, vatten och fjärrvärme.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 477,6 (951,7) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,6 (6,3)%. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat årets värdeförändringar men även nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -343,5 (-167,1) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, ränte-

intäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under året uppgick till 4,7 (5,0) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 3,0 (2,9) MSEK ränteintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 248,5 (245,4) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 3,1 MSEK jämfört med föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella placeringar och räntederivat uppgick till -99,7 (73,3) MSEK. Förändringen förklaras av negativ värdeförändring avseende räntederivat och långfristiga värdepappersinnehav.

Avyttring av Allenex

FastPartner har under april månad avyttrat samtliga aktier i Allenex AB till CareDx, ett amerikanskt börsnoterat bolag. Ersättning har erhållits delvis i form av likvida medel om cirka 55 MSEK, uppdelat på två betalningstillfällen, samt delvis i form av aktier i det köpande bolaget CareDx. Försäljningspriset motsvarade bokfört värde på innehavet. Under 2016 har en värdejustering om -27,2 MSEK gjorts på aktieinnehavet i CareDx till följd av lägre aktiekurs.

Skatt

Årets skatt uppgick till -401,1 (-345,5) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -75,0 (-61,7) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -326,1 (-283,8) MSEK.

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 516,9 (456,2) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 301,7 (417,2) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 637,9 (-117,4) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter under 2015, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån, utbetald utdelning samt att FastPartner emitterat nya stamaktier.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartners fastighetsbestånd är uppdelat på fyra regioner där varje region är indelad i ett antal förvaltningsområden. Varje region leds av en regionchef som har ansvaret för regionens driftnetto. Se

Not 1 för respektive regions förvaltningsområden. FastPartner ägde vid utgången av året 196 fastigheter, varav 51 finns i Region 1, 52 finns i Region 2, 72 finns i Region 3 och 21 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 393 614 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 349 342 kvadratmeter, Region 2 med 395 327 kvadratmeter, Region 3 med 453 844 kvadratmeter och Region 4 med 195 101 kvadratmeter.

Storstockholm är och förblir FastPartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 75% av hyresintäkterna kommer från Storstockholmsområdet och 25% från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Det totala fastighetsbeståndet består till 48,6% av produktion och logistik/lager, 32,4% av kontor, 9,4% av butiker, 2,3% av bostäder och hotell samt 7,3% övrigt.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Region	2016 1/10–31/12	2015 1/10–31/12	2016 1/1–31/12	2015 1/1–31/12
Driftnetto, % ¹	5,4	5,7	5,4	6,3
Överskottsgrad, %	68,5	65,7	67,1	67,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3	88,9	88,1	88,8
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 087,0	1 000,8	1 067,6	952,0
Fastighetskostnad, kr/kvm ¹ inkl fastighetsadm och marknadsföring	292,2	295,3	299,7	262,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	667,6	594,4	640,9	582,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

PROJEKTINVESTERINGAR I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december 2016 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 602,7 (485,8) MSEK. Dessa projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under året till 443,6 (364,5) MSEK.

Kontraktsportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktsvärde MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, tkvm
Region 1	1 782,5	4,1	349,3
Region 2	1 559,3	4,3	395,4
Region 3	1 637,7	4,8	453,8
Region 4	478,5	5,4	195,1
Totalt	5 458,0	4,4	1 393,6

Kontraktsportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 68,1 (57,3) MSEK.

Kontraktsförfallostruktur, kommersiella fastigheter

Löptid	Kontraktsvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktsvärde, %
2017	152,2	504	12,4
2018	173,9	412	14,1
2019	278,7	335	22,6
2020	242,1	293	19,7
2021 >	383,7	165	31,2
Totalt	1 230,6	1 709	100,0

Fastighetsbeståndet per 2016-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyres-intäkter MSEK	Intäkt/kvm	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde MSEK ¹
Region 1	51	349,3	456,1	1 305,7	150,3	430,2	305,8	7 131,7	4,7	520,5
Region 2	52	395,4	366,8	927,7	109,0	275,6	257,8	4 507,1	6,0	412,1
Region 3	72	453,8	357,9	788,6	121,6	268,0	236,3	4 508,3	5,8	421,0
Region 4	21	195,1	90,0	461,3	36,7	188,3	53,3	1 247,1	5,3	134,2
Summa	196	1 393,6	1 270,8	911,9	417,6	299,6	853,2	17 394,2	5,4	1 487,8

¹ Ej justerad för sålda fastigheter under 2016

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

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Södertälje/

Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

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

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

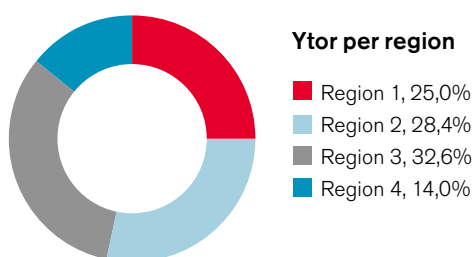
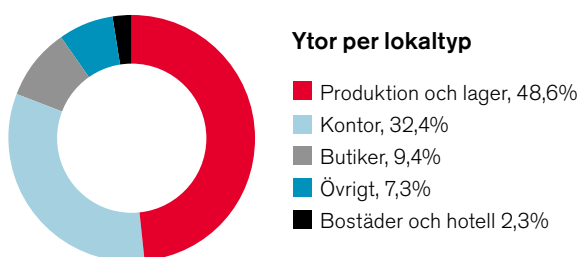
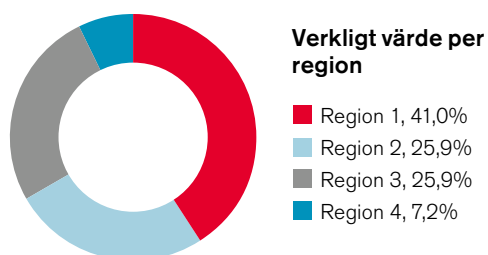
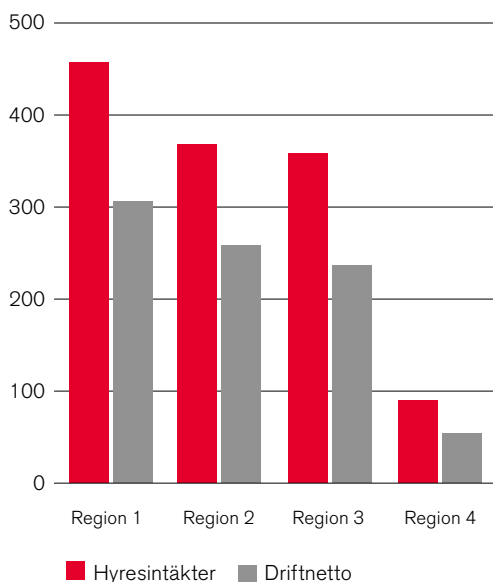
Översikt per fastighetskategori per 2016-12-31

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Kombinationsfastigheter	116	1 509,6	108,2	60,0	501,7	4,1	16,6	61,5	752,0	648,3	6 734,2
Kontorsfastigheter	35	269,8	248,5	13,1	16,2	2,4	0,9	8,1	289,2	457,9	5 450,9
Centrumanläggningar	35	168,0	55,6	52,1	6,3	1,7	7,0	24,5	147,3	220,2	2 634,1
Logistikfastigheter	6	500,2	28,3	-	153,1	-	-	8,0	189,4	84,0	1 015,3
Stockholm cityfastigheter	4	3,4	9,6	4,1	0,4	-	-	1,6	15,7	75,9	1 559,7
Summa	196	2 451,0	450,2	129,3	677,7	8,2	24,5	103,7	1 393,6	1 486,3	17 394,2

Översikt per geografi per 2016-12-31

	Antal fastigheter	Tomtarea tkvm	Uthyrningsbar yta, tkvm							Hyresvärde MSEK	Verkligt värde MSEK
			Kontor	Butiker	Prod./lager	Hotell	Bostäder	Övrigt	Totalt		
Storstockholm	135	1 130,8	368,5	104,2	295,3	8,2	16,2	37,8	830,3	1 124,3	13 944,6
Gävle	17	321,9	10,5	1,0	98,1	-	8,0	33,7	151,2	119,9	1 190,4
Storgöteborg	16	325,7	27,7	11,8	104,1	-	-	10,1	153,6	87,3	947,6
Norrköping	13	214,3	13,6	6,1	55,5	-	0,3	18,5	94,0	73,2	740,3
Övriga orter	15	458,3	29,9	6,2	124,7	-	-	3,6	164,5	81,6	571,3
Summa	196	2 451,0	450,2	129,3	677,7	8,2	24,5	103,7	1 393,6	1 486,3	17 394,2

Hyresintäkter och driftnetto per region



Förvärv och avyttringar

Nedan fastigheter har FastPartner förvärvat under 2016.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Diviatorn 1	Lidingö	0	8 mar
Brynäs 124:3	Gävle	2 090	3 okt
Hemsta 9:4	Gävle	1 158	3 okt

FastPartner har under augusti månad avyttrat del av mark och två mindre byggnader från fastigheten Näringen 10:4 i Gävle till Trafikverket. Försäljningen genererade en realiserad värdeförändring om 2,7 MSEK som redovisades under det tredje kvartalet. FastPartner har under december månad avyttrat del av mark från fastigheten Näringen

22:2 i Gävle till Gävle kommun. Försäljningen genererade en realiserad värdeförändring om 2,7 MSEK. FastPartner har under december månad avyttrat fastigheten Kortedala 37:3 i Göteborg och fastigheten Runö 7:176 i Åkersberga. Fastigheten Kortedala 37:3 avyttrades till ett pris som översteg senaste marknadsvärdering med 34 procent och fastigheten Runö 7:176 avyttrades till ett pris som översteg senaste marknadsvärdering med 24 procent.

Byggrätter och potentiella projekt

Den starka urbaniseringstrend som råder i Sverige innebär att storstadsregionerna har stark befolkningstillväxt. Detta i kombination med bostadsbrist medför behov av nyproduktion och

därmed konvertering av främst äldre kontors- och industriområden till bostäder. Processen är framförallt vanligt förekommande i Stockholmsregionen där befolkningstillväxten och efterfrågan är stark samt bristen på bostäder omfattande.

Per 31 december 2016 har FastPartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 480 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 265 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 215 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 december 2016 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 463 MSEK, varav 428 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 615 kr/kvm, och 35 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 163 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av FastPartner med äganderätt och tomträtt.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13. Per 2016-12-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituterna Cushman & Wakefield och Newsec. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. FastPartner har gjort en intern värdejustering på en fastighet som avviker från de externa värderingarna om ett belopp motsvarande 0,1% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelsen består av gjorda värdehöjande investeringar. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2016 till 17 394,2 (15 465,5) 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 värderingsinstituterna 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 kassaflödesana-

lys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot samt objektets behov av underhåll. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 5,6 (6,3)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,1 (5,9)%, för Region 2 är det cirka 6,2 (6,6)%, för Region 3 är det cirka 6,1 (7,1)% och för Region 4 är det cirka 6,0 (6,8)%.

Årets realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 1 477,6 (951,7) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	15 465,5
+ Förvärv av nya fastigheter	45,6
+ Investeringar	443,6
– Försäljningar	–38,1
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	1 477,6
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	17 394,2

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 6 435,0 (4 314,8) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 2 120,2 MSEK varav 1 598,6 MSEK avser årets resultat och 760,6 MSEK avser emission av stamaktier samt minskat med 239,0 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad ej utbetald utdelning till aktieägarna.

Nyemission av stamaktier

FastPartners styrelse beslutade den 26 oktober 2016, med stöd av årsstämans bemyndigande från den 28 april 2016, om en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare. Företrädesemissionen, som fulltecknades, tillförde FastPartner ett belopp om 760,6 MSEK, efter avdrag för emissionskostnader.

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

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 december 2016 till 8 066,0 (7 987,9) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 december 2016 1,7 (1,7)%.

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

Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligations- lånets löptid
500,0	Stibor 3M + 2,25 ^{1,2}	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40 ^{1,2}	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50 ^{1,2}	sep-19
600,0	Stibor 3M + 4,50 ¹	sep-20
2 050,0		

¹ Talet avser procentenheter.

² Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 10 116,0 (9 955,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 400,8 (5 349,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2016. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2016.

LÅNESTRUKTUR PER 2016-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavta- lets löptid
	4 372,2	4 372,2	0,0	2017
	614,6 ¹	614,6	0,0	2018
	3 353,6 ²	3 353,6	0,0	2019
	683,2 ³	683,2	0,0	2020
	1 092,4	1 092,4	0,0	2034
Totalt	10 116,0	10 116,0	0,0	

¹ Varav 500,0 avser obligationslån.

² Varav 950,0 avser obligationslån.

³ Varav 600,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 31 december 2016.

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
2 125		

¹ Exklusive lånets marginal

Riksbankens ansträngningar för att försvaga den svenska kronan, och därmed få upp inflationen, fortsätter och förstärks genom utvidgade tillgångsköp. Effekterna av detta skapar fortsatt press på räntenivån för en relativt lång period framåt.

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 börjar närma sig attraktiva nivåer. Ambitionen är att 40% av låneportföljen ska ha en räntebinding överstigande fem år.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 34,9 (27,1)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 41,9 (32,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 890,5 (250,0) MSEK.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2015, och bedömer att den i allt väsentligt är oförändrad. Den enda förändringen avseende risker och osäkerhetsfaktorer är att Stockholms stad har sagt upp tomträttsavtalet till tomträtten Stockholm Riksby 1:13. För att klargöra rättsläget kring denna uppsägning driver FastPartner en process mot Stockholms stad. Bolaget gör bedömningen att utfallet av processen kan förbättra bolagets position i förhandlingarna om det framtida nyttjandet och ägandet av tomträtten.

Sett ur ett globalt perspektiv har under året en åtstramande tendens kunnat konstateras hos den amerikanska centralbanken som genomfört en höjning av styrräntan och annonserat ytterligare en höjning under mars månad. FastPartners bedömning är att den amerikanska konjunkturen bromsar in under slutet av år 2017 betingad av sämre bilförsäljning. Detta innebär förmodligen att FED blir försiktigare med ytterligare räntehöjningar vilket kommer att påverka övriga centralbanker.

ECB's beslut att behålla både räntan och återköpsprogrammen på oförändrad nivå, har inneburit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En ytterligare konsekvens av detta har inneburit en fortsatt nedjustering av fastighetsyielderna för attraktiva objekt, framförallt i Stockholmsområdet, vilket inneburit ytterligare uppvärderingar av FastPartners fastighetsbestånd.

Detta har även bidragit till att det varit svårt att identifiera bra affärsmöjligheter. FastPartner fokuserar därför på objekt som den institutionella delen av marknaden inte är intresserade av samt arbetar med utveckling av sitt befintliga bestånd, både i form av tillbyggnad samt större nybyggnadsprojekt.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

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

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 31 december 2016 61 (53) anställda, varav 17 (14) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I samband med att lån om 2 435,8 MSEK refinansierades under augusti månad och nyupptagna lån om 62,3 MSEK under fjärde kvartalet 2016 har FastPartner pantsatt ytterligare 66,0 MSEK pantbrev i berörda fastigheter.

HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

FastPartner har per den 1 februari 2017 frånträtt fastigheten Nedra Runby 1:9, 1:11.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för året till 389,4 (384,4) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 504,8 (622,4) MSEK.

Per den 31 december 2016 uppgick likvida medel till 694,5 (147,1) 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 december 2016 äger 71,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.



Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Emissionskursen var 293 kr per aktie.

ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER

Under året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid årets utgång till 111 212 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Under året har 6 700 000 stamaktier emitterats till kursen 115 kr. Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 60 300 000 vid årets utgång.

Inga egna preferensaktier har återköpts. Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 1 897 499 vid årets 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 Årsre-

dovisningslagen. 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 2016 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.

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

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 februari 2017

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Sven-Olof Johansson
Verkställande direktör

Denna information är sådan information som FastPartner AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 23 februari 2017 kl 14:00.

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

Årsredovisning 2016	mars 2017
Delårsrapport per 31 mars 2017	25 april 2017
Årsstämma 2017	25 april 2017
Delårsrapport per 30 juni 2017	4 juli 2017
Delårsrapport per 30 september 2017	26 oktober 2017

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 31 december 2016. 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 23 februari 2017
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/10 – 31/12	2015 1/10 – 31/12	2016 1/1 – 31/12	2015 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	323,0	298,9	1 270,8	1 135,0
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-53,6	-48,2	-194,5	-165,2
Reparation och underhåll	-8,6	-22,3	-75,0	-78,4
Fastighetsskatt	-16,1	-14,1	-64,3	-53,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-8,7	-7,8	-32,2	-27,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,8	-10,0	-51,6	-39,7
Driftnetto	221,2	196,5	853,2	771,0
Central administration	-9,0	-6,7	-30,1	-27,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	386,7	106,4	1 477,6	951,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	11,2	11,5	14,0	11,5
Andel i intresseföretags resultat	5,8	10,3	28,5	12,1
Resultat före finansiella poster	615,9	318,0	2 343,2	1 719,3
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	1,7	1,3	4,7	5,0
Finansiella kostnader	-57,6	-60,1	-248,5	-245,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	79,4	50,7	-99,7	73,3
Resultat före skatt	639,4	309,9	1 999,7	1 552,2
Skatt	-106,8	-72,6	-401,1	-345,5
PERIODENS RESULTAT	532,6	237,3	1 598,6	1 206,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	532,6	237,3	1 598,6	1 206,7
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	368,5	163,6	1 106,1	831,8
Innehav utan bestämmande inflytande	164,1	73,7	492,5	374,9
	532,6	237,3	1 598,6	1 206,7
Resultat/stamaktie kr	9,15	4,16	28,18	21,41
Antal utgivna stamaktier	60 411 212	53 711 212	60 411 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	60 300 000	53 600 000	60 300 000	53 600 000
Genomsnittligt antal stamaktier	57 186 815	54 792 057	55 380 577	54 600 387

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

Resultat per stamaktie justerat avseende fondemissionselement i genomförd nyemission år 2016

Justering av genomsnittligt antal stamaktier har skett med faktor 1,02 avseende genomsnittligt antal stamaktier före erhållandet av nyemissionslikviden. Omräkningen har påverkat historiska värden för genomsnittligt antal stamaktier och resultat per stamaktie.

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 216,0	15 383,5
Fastigheter under uppförande	178,2	82,0
Maskiner och inventarier	1,7	1,9
Summa materiella anläggningstillgångar	17 395,9	15 467,4
Finansiella anläggningstillgångar		
Långfristiga värdepappersinnehav	32,6	-
Andelar i intresseföretag	77,3	181,3
Andra långfristiga fordringar	58,3	37,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	168,2	218,3
Summa anläggningstillgångar	17 564,1	15 685,7
Kortfristiga fordringar	86,7	79,4
Likvida medel	805,5	165,0
Summa omsättningstillgångar	892,2	244,4
SUMMA TILLGÅNGAR	18 456,3	15 930,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	623,1	556,0
Övrigt tillskjutet kapital	1 234,1	540,6
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	4 577,8	3 218,2
Summa eget kapital	6 435,0	4 314,8
Uppskjuten skatteskuld	1 209,2	883,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	5 715,2	4 588,3
Övriga långfristiga skulder	164,9	160,0
Summa långfristiga skulder	7 089,3	5 631,3
Skulder till kreditinstitut	4 400,8	5 349,6
Övriga kortfristiga skulder	292,2	397,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239,0	236,7
Summa kortfristiga skulder	4 932,0	5 984,0
Summa skulder	12 021,3	11 615,3
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 456,3	15 930,1

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/10 – 31/12	2015 1/10 – 31/12	2016 1/1 – 31/12	2015 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	639,4	309,9	1 999,7	1 552,2
Justeringsposter	-478,4	-176,8	-1 408,2	-1 046,0
Betald/erhållen skatt	33,3	29,9	-74,6	-50,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194,3	163,0	516,9	456,2
Förändringar i rörelsekapital	-283,3	-58,8	-215,2	-39,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-89,0	104,2	301,7	417,2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-161,0	-950,8	-468,0	-2 513,3
Försäljning av fastigheter	36,8	141,7	53,1	142,5
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,1	0,1	55,4	8,6
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-31,0	-4,0	-35,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-124,1	-840,0	-363,5	-2 397,9
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	78,3	1 032,6	765,5	2 675,1
Lösen och amortering av lån	-37,6	-603,8	-587,4	-648,6
Emission av stamaktier	760,6	-	760,6	-
Avyttring egna aktier	-	-	-	60,6
Utdelning	-9,5	-9,5	-239,0	-223,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	791,8	419,3	699,7	1 863,3
Periodens kassaflöde	578,7	-316,5	637,9	-117,4
Likvida medel vid periodens ingång	224,2	481,1	165,0	275,7
Förvärvade likvida medel	2,6	0,4	2,6	6,7
Likvida medel vid periodens slut	805,5	165,0	805,5	165,0

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2016 1/10 – 31/12	2015 1/10 – 31/12	2016 1/1 – 31/12	2015 1/1 – 31/12
Vid periodens början	5 141,8	4 077,5	4 314,8	3 271,3
Emission av stamaktier	760,6	-	760,6	-
Utdelning ¹	-	-	-239,0	-223,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	60,6
Periodens totalresultat	532,6	237,3	1 598,6	1 206,7
Vid periodens slut	6 435,0	4 314,8	6 435,0	4 314,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 452,5	2 974,2	4 452,5	2 974,2

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2016-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2016 1/10 – 31/12	2015 1/10 – 31/12	2016 1/1 – 31/12	2015 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	625,0	615,0	625,0	615,0
Eget kapital/stamaktie, SEK ²	106,7	80,5	106,7	80,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK ²	128,3	97,4	128,3	97,4
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	36,8	22,6	29,7	31,8
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	15,6	9,5	13,1	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr ²	3,8	3,4	3,4	3,1
Soliditet, % ²	34,9	27,1	34,9	27,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % ²	41,9	32,8	41,9	32,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2016 1/10 – 31/12	2015 1/10 – 31/12	2016 1/1 – 31/12	2015 1/1 – 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	5,4	5,7	5,4	6,3
Överskottsgrad, % ²	68,5	65,7	67,1	67,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,3	88,9	88,1	88,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	89,3	90,5	89,3	90,4
Hysesvärde, kr/kvm ¹	1 087,0	1 000,8	1 067,6	952,0
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	292,2	295,3	299,7	262,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	667,6	594,4	640,9	582,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

² Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 24 - 25.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/10 – 31/12	2015 1/10 – 31/12	2016 1/1 – 31/12	2015 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	99,0	96,6	389,4	384,4
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-13,1	-13,6	-54,0	-50,3
Reparation och underhåll	-0,2	-6,5	-21,0	-23,7
Fastighetsskatt	-5,0	-4,6	-20,0	-18,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,6	-2,5	-10,1	-9,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,1	-4,9	-32,9	-22,4
Driftnetto	68,0	64,5	251,4	259,6
Central administration	-7,3	-3,6	-23,9	-16,3
Andel i intresseföretags resultat	1,6	2,5	8,1	2,5
Resultat före finansiella poster	62,3	63,4	235,6	245,8
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	8,4	22,9	8,4	22,9
Resultat från andelar i dotterbolag	499,8	424,0	499,8	424,0
Övriga finansiella poster	33,3	13,5	-239,0	-70,3
Resultat efter finansiella poster	603,8	523,8	504,8	622,4
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-148,2	-152,1	-148,2	-152,1
Resultat före skatt	455,6	371,7	356,6	470,3
Skatt	-2,7	5,1	20,3	-16,6
PERIODENS RESULTAT	452,9	376,8	376,9	453,7
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	452,9	376,8	376,9	453,7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,9	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	0,9
Andelar i koncernföretag	4 084,5	4 059,9
Fordringar hos koncernföretag	5 633,4	5 457,4
Långfristiga värdepappersinnehav	32,6	-
Andelar i intresseföretag	49,1	171,8
Andra långfristiga fordringar	78,6	37,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 878,2	9 726,7
Summa anläggningstillgångar	9 879,1	9 727,6
Kortfristiga fordringar	6,0	7,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56,9	49,3
Likvida medel	694,5	147,1
Summa omsättningstillgångar	757,4	203,7
SUMMA TILLGÅNGAR	10 636,5	9 931,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	623,1	556,0
Övriga reserver	91,7	91,7
Överkursfond	1 234,1	540,6
Balanserad vinst	751,1	613,2
Summa eget kapital	2 700,0	1 801,5
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 294,0	2 973,9
Skulder till koncernföretag	1 542,4	1 350,0
Övriga långfristiga skulder	158,1	153,7
Summa långfristiga skulder	5 994,5	4 477,6
Skulder till kreditinstitut	1 704,9	3 280,3
Övriga kortfristiga skulder	119,1	246,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118,0	125,9
Summa kortfristiga skulder	1 942,0	3 652,2
Summa skulder	7 936,5	8 129,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10 636,5	9 931,3

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2016 1/10 – 31/12	2015 1/10 – 31/12	2016 1/1 – 31/12	2015 1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 486,5	1 424,7	1 801,5	1 511,0
Emission av stamaktier	760,6	-	760,6	-
Utdelning ¹	-	-	-239,0	-223,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	60,6
Periodens totalresultat	452,9	376,8	376,9	453,7
Vid periodens slut	2 700,0	1 801,5	2 700,0	1 801,5

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2016-12-31.

NOT 1 Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Eliminerings- och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
MSEK														
Hysesintäkter	456,1	450,5	366,8	345,8	357,9	260,0	90,0	78,7	1 270,8	1 135,0			1 270,8	1 135,0
Fastighetskostnader	-150,3	-145,0	-109,0	-99,8	-121,6	-84,7	-36,7	-34,5	-417,6	-364,0			-417,6	-364,0
Driftnetto	305,8	305,5	257,8	246,0	236,3	175,3	53,3	44,2	853,2	771,0			853,2	771,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	911,5	408,5	220,4	372,9	280,7	114,5	65,0	55,8	1 477,6	951,7			1 477,6	951,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter		1,7	2,3	9,8	6,3		5,4		14,0	11,5			14,0	11,5
Värdeförändringar finansiella instrument									-72,5	73,3	-27,2		-99,7	73,3
Bruttoresultat	1 217,3	715,7	480,6	628,7	523,3	289,8	123,7	100,0	2 272,3	1 807,5	-27,2		2 245,1	1 807,5
Ofördelade poster														
Central administration											-30,1	-27,0	-30,1	-27,0
Andel i intresseföretags resultat									28,5	12,1			28,5	12,1
Finansiella intäkter									4,7	5,0			4,7	5,0
Finansiella kostnader									-240,4	-234,9	-8,1	-10,5	-248,5	-245,4
Resultat före skatt													1 999,7	1 552,2
Skatt											-401,1	-345,5	-401,1	-345,5
Årets totalresultat									2 065,1	1 589,7	-466,5	-383,0	1 598,6	1 206,7
Förvaltningsfastigheter	7 131,7	6 147,5	4 507,1	4 246,0	4 508,3	3 946,4	1 247,1	1 125,6	17 394,2	15 465,5			17 394,2	15 465,5
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													168,2	218,3
Maskiner och inventarier													1,7	1,9
Omsättningstillgångar													86,7	79,4
Likvida medel													805,5	165,0
Summa tillgångar	7 131,7	6 147,5	4 507,1	4 246,0	4 508,3	3 946,4	1 247,1	1 125,6	17 394,2	15 465,5			18 456,3	15 930,1
Ofördelade poster														
Eget kapital													6 435,0	4 314,8
Långfristiga skulder													5 880,1	4 748,3
Uppskjuten skatteskuld													1 209,2	883,0
Kortfristiga skulder													4 932,0	5 984,0
Summa eget kapital och skulder													18 456,3	15 930,1
Årets förvärv och investeringar	72,8	923,2	50,0	416,3	299,9	1 176,8	66,5	76,5	489,2	2 592,8			489,2	2 592,8
Årets försäljningar		-1,6	-9,3	-123,4	-18,7		-10,1		-38,1	-125,0			-38,1	-125,0

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

skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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

NOT 2 Värdering till verkligt värde

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

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

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. FastPartners innehav i CareDx värderas enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. FastPartner erhåller marknadsvärdering av samtliga sina räntederivat från respektive långivare. För FastPartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2016-12-31.

FastPartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 9.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2016-12-31 (2015-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	-	(-)	-	(-)				
Förvärv/Försäljning under året	59,8	(-)	59,8	(-)				
Orealiserad värdeförändring	-27,2	(-)	-27,2	(-)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	32,6	(-)	32,6	(-)	-	(-)	-	(-)

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2016-12-31 (2015-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-20,6	(-93,9)			-20,6	(-93,9)		
Orealiserad värdeförändring	-72,5	(73,3)			-72,5	(73,3)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-93,1	(-20,6)	-	(-)	-93,1	(-20,6)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2016-12-31 (2015-12-31)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen ¹		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav	32,6	(0,0)							32,6	(0,0)	32,6	(0,0)
Andra långfristiga fordringar			58,3	(37,0)					58,3	(37,0)	58,3	(37,0)
Kundfordringar			3,6	(11,9)					3,6	(11,9)	3,6	(11,9)
Övriga kortfristiga fordringar			14,1	(22,7)					14,1	(22,7)	14,1	(22,7)
Likvida medel			805,5	(165,0)					805,5	(165,0)	805,5	(165,0)
Upplupna intäkter			3,9	(2,6)					3,9	(2,6)	3,9	(2,6)
Summa finansiella tillgångar	32,6	(0,0)	885,4	(239,2)					918,0	(239,2)	918,0	(239,2)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							10 116,0	(9 937,9)	10 116,0	(9 937,9)	10 116,0	(9 937,9)
Övriga långfristiga skulder							164,9	(160,0)	164,9	(160,0)	164,9	(160,0)
Leverantörsskulder							69,1	(65,2)	69,1	(65,2)	69,1	(65,2)
Övriga kortfristiga skulder					93,1	(20,6)	68,6	(110,4)	161,7	(131,0)	161,7	(131,0)
Upplupna kostnader							53,9	(91,6)	53,9	(91,6)	53,9	(91,6)
Summa finansiella skulder					93,1	(20,6)	10 472,5	(10 365,1)	10 565,6	(10 385,7)	10 565,6	(10 385,7)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Driftnetto, %

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskostnader

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

Förvaltningsresultat

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

Rullande årligt förvaltningsresultat

(4 kvartal framåt)

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valutaeffekter och skatt justerat för genomsnittlig överskottsgrad, periodens förvärv/försäljningar samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa/kontrakt som sagts upp.

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet (%)

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt

EPRA NAV (%)

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

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie

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

Långsiktigt substansvärde per aktie,

EPRA NAV

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

Resultat per stamaktie

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

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

Genomsnittligt antal utestående aktier

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

FastPartner presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. FastPartner anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. På nästa sida presenteras mått som inte definieras enligt IFRS, om inte annat anges.

FINANSIELLA MÅTT SOM INTE DEFINIERAS ENLIGT IFRS

		2016 1/10 - 31/12	2015 1/10 - 31/12	2016 1/1 - 31/12	2015 1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	163,5	144,0	615,8	524,5
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-5,8	-10,3	-28,5	-10,3
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-2,2	6,5	5,0	-
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	0,8	13,6	25,8	100,8
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	-	6,9	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	156,3	153,8	625,0	615,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	625,0	615,0	625,0	615,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	6 435,0	4 318,8	6 435,0	4 318,8
FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000	60 300 000	53 600 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	106,7	80,5	106,7	80,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	6 435,0	4 318,8	6 435,0	4 318,8
FastPartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som FastPartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 209,2	883,0	1 209,1	883,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	93,1	20,6	93,1	20,6
	Antal utestående stamaktier, st	60 300 000	53 600 000	60 300 000	53 600 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	128,3	97,4	128,3	97,4
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	532,6	237,3	1 598,6	1 206,7
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	2 130,4	949,2	1 598,6	1 206,7
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	5 788,4	4 196,2	5 374,9	3 793,1
	Avkastning på eget kapital, %	36,8	22,6	29,7	31,8
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	639,4	309,9	1 999,7	1 552,2
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	57,6	60,1	248,5	245,4
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 788,0	1 480,0	2 248,2	1 797,6
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	17 903,8	15 577,1	17 193,2	14 252,2
	Avkastning på totalt kapital, %	15,6	9,5	13,1	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	639,4	309,9	1 999,7	1 552,2
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-477,3	-168,6	-1 391,9	-1 036,5
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	57,6	60,1	248,5	245,4
	Justerat resultat före skatt, MSEK	219,7	201,4	856,3	761,1
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	3,8	3,4	3,4	3,1
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	6 435,0	4 314,8	6 435,0	4 314,8
Soliditet betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	18 456,3	15 930,1	18 456,3	15 930,1
	Soliditet, %	34,9	27,1	34,9	27,1

		2016 1/10 - 31/12	2015 1/10 - 31/12	2016 1/1 - 31/12	2015 1/1 - 31/12
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % Soliditet justerat enligt EPRA NAV betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i FastPartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Eget kapital, MSEK	6 435,0	4 314,8	6 435,0	4 314,8
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 209,2	883,0	1 209,2	883,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	93,1	20,6	93,1	20,6
	Justerat eget kapital, MSEK	7 737,3	5 218,4	7 737,3	5 218,4
	Balansomslutning, MSEK	18 456,3	15 930,1	18 456,3	15 930,1
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	41,9	32,8	41,9	32,8
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	221,2	196,5	853,2	771,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-6,0	5,0	-26,6	48,5
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	215,2	201,5	826,6	819,5
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	15 864,1	14 124,2	15 376,3	12 930,0
	Driftnetto, %	5,4	5,7	5,4	6,3
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	323,0	298,9	1 270,8	1 135,0
	Fastighetskostnader, MSEK	-101,8	-102,4	-417,6	-364,0
	Driftnetto, MSEK	221,2	196,5	853,2	771,0
	Överskottsgrad, %	68,5	65,7	67,1	67,9

FastPartner AB (publ)

Sturegatan 38

Box 55625

102 14 Stockholm

Telefon: 08-402 34 60

Fax: 08-402 34 61

Org nr: 556230-7867

Säte: Stockholm

E-mail: info@fastpartner.se