FASTPARTNER

Delårsrapport
1 januari – 31 mars 2021

Q1

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna ökade med 3,3% och uppgick till 462,7 (447,8) MSEK.
- Driftnettot ökade med 1,0% och uppgick till 308,4 (305,5) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 66,7 (68,2)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 3,2% och uppgick till 227,9 (220,9) MSEK, per stamaktie av serie A 1,25 (1,21) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 990 (950) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 31 584,4 (31 344,4) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 100,4 (61,9) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 301,3 (203,7) MSEK, per stamaktie av serie A 1,54 (1,07) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 500 MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2021 kvartal 1	2020 kvartal 4	2020 kvartal 3	2020 kvartal 2	2020 kvartal 1
Hyresintäkter mm	462,7	462,0	447,3	444,5	447,8
Fastighetskostnader	−154,3	−145,3	−117,4	−111,6	−142,3
Driftnetto	**308,4**	**316,7**	**329,9**	**332,9**	**305,5**
Överskottsgrad %	66,7	68,5	73,8	74,9	68,2
Central administration	−10,3	−10,5	−9,2	−9,2	−9,5
Andel i intresseföretags resultat[1]	−0,6	18,2	2,9	1,1	0,0
Finansiella poster	−69,6	−75,7	−83,2	−82,7	−75,1
Förvaltningsresultat	**227,9**	**248,7**	**240,4**	**242,1**	**220,9**
Värdeförändringar fastigheter	100,4	1 024,0	162,7	−174,5	62,4
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	**328,3**	**1 273,7**	**403,1**	**67,6**	**283,3**

[1] Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Slättö Fastpartner Holding AB och Slättö Fastpartner II AB.

Slingan 1

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.

FASTPARTNERS AFFÄRSMODELL OCH STRATEGI

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

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

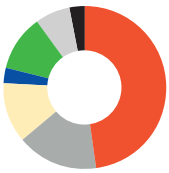
80%

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

FASTPARTNER MÅL 2025

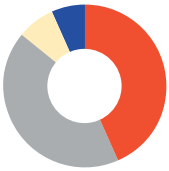
FINANSIELLA		OPERATIONELLA	MILJÖ	UTDELNING
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 500 MSEK	Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75%	Volymen miljöcertifierade fastigheter skall öka med > 10% per år och utgöra > 80% i slutet av 2025	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av Serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år
Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka med > 10% per år	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering	Hela fastighetsbeståndet skall vara fullt digitaliserat	CO_2e utsläppen skall minska med > 15% per år	
Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år	Uppnå ratingnivå Baa1	NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75	Energianvändningen skall minska med > 1% per år i befintligt bestånd	
Nettobelåningsgrad skall vara < 48%			Vision 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet	
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x				

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPER



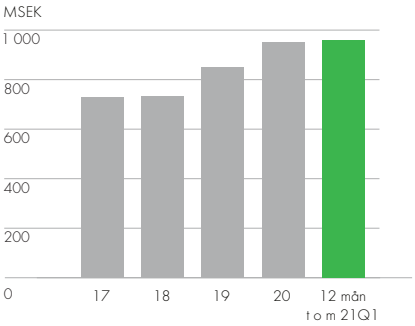
- Kontor 48%
- Logistik & lager 16%
- Butik & restaurang 12%
- Bostad & hotell 3%
- Vård & skola 11%
- Industri & verkstad 7%
- Övrigt 3%

KAPITALSTRUKTUR



- Räntebärande skulder 43,4%
- Eget kapital 42,7%
- Uppskjuten skatteskuld 7,5%
- Ej räntebärande skulder 6,4%

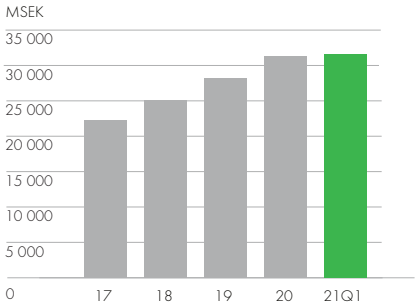
FÖRVALTNINGSRESULTAT



959 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 959,1 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



31 584 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 31 584,4 MSEK per 2021-03-31.

VD:S KOMMENTAR

En bred och kraftfull ekonomisk återhämtning

Vi har nu levt närmare ett år under väldigt annorlunda omständigheter som helt dominerats av Covid-19 pandemin. Vid utbrottet för ett år sedan var det min uppfattning att vi stod inför ett förlorat halvår vilket tyvärr visade sig bli ett drygt förlorat år. Däremot kan vi idag se ett slut på pandemin och se fram emot en återgång till mer normala förhållanden vad gäller vårt sätt att leva, arbeta och konsumera. I de delar av världen där man varit mer framgångsrik med sina vaccinationsprogram har man sett en mycket snabb återgång till ett normalt liv och ett normalt beteende. Mot denna bakgrund finns det all anledning att anta att samma sak inträffar här. Min bedömning är att vi kommer se en bred och kraftfull ekonomisk återhämtning under hösten, dels beroende på stora stimulansåtgärder främst i USA och Asien, men även till viss del inom EU, dels beroende på stora uppdämda konsumtionsbehov. Till detta kan vi som vanligt räkna med stora tillgångsköp från världens centralbanker, främst från FED och ECB.

Med både finanspolitiska stimulanser och penningpolitiska likviditetstillskott finns alla förutsättningar för en historisk ekonomisk återhämtning under andra halvåret i år.

Med normaliseringen kommer även en återgång till kontoren för att återfå förlorad produktivitet, innovation och konkurrenskraft. Även den hårt utsatta besöksnäringen kommer att möta en bättre marknad, inte minst inom restaurangbranschen.

Detta sammantaget innebär för fastighetsbranschen att en kritisk period går mot sitt slut och att vi som bolag tillsammans med våra hyresgäster kan påbörja resan mot stabilitet och lönsamhet. Slutsatsen är ändå att Fastpartner som bolag, och en överväldigande del av våra hyresgäster, har klarat pandemin på ett överraskande bra sätt. Mycket beroende på svenskt näringslivs inneboende kvaliteter med förmåga till omställning och flexibilitet.

Hållbarhet

Vi arbeter oförtrutet vidare med vårt ESG-arbete och mot de mål vi har satt upp inför år 2025. Det är med stor tillfredställelse vi kan konstatera att vi från år 2013 fram tills idag har reducerat vårt växthusgasutsläpp från 10,1 till 2,5 kg/uthyrningsbar yta, och att vårt utsläpp av växthusgaser, mätt i koldioxidekvivalenter, minskat med över 45% mellan år 2019 och 2020. Därmed har vi redan uppnått ett av våra mål inför år 2025.

Marknad

Vi märker en klart ökad aktivitet vad gäller lokalsökningar som en följd av att många företag omprövar sina lokalbehov mot bakgrund av de erfarenheter man fått under pandemin. Detta är inte enbart negativt, då det i många fall innebär minskning av befintliga ytor, utan medför även möjligheter till nyuthyrning för den som har attraktiva ytor att erbjuda.

På transaktionsmarknaden kan vi notera ett visst ökat utbud av kontorsfastigheter i storstadsregionerna vilket kan skapa goda affärsmöjligheter framgent.

Under kvartalet har två av våra större detaljplaner vunnit laga kraft varav 38 000 kvm BTA avser Västberga och 36 000 kvm BTA avser Sätra i Gävle. Planen i Västberga utgörs av logistik och kontor och planen i Gävle omfattar bostäder, centrum, kontor och utbildning. Båda detaljplanerna ligger i mycket attraktiva områden för sin respektive användning och uthyrningsarbetet har redan påbörjats och byggnation kommer att starta under hösten.

Finansiering

Fastpartner har under kvartalet ytterligare förstärkt sin finansiella position med en nettoskuldsättningsgrad som uppgår till 43,7% av fastighetsbeståndets marknadsvärde och en räntetäckningsgrad om 4,2 ggr. Fastpartner har redan idag en Investment Grade rating från Scope Ratings och med den kvalité som vår balansräkning har idag bör vi kunna uppnå kreditbetyget Baa3 även hos Moody´s under våren.

Vi är fortsatt övertygade om att nå vårt resultatmål för år 2025 om ett rullande förvaltningsresultat om minst 1 500 MSEK. Vår övertygelse stärks av att vi ständigt utvecklar vår organisation och vår servicegrad gentemot våra hyresgäster.

Första kvartalet 2021

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 3,3% till 462,7 (447,8) MSEK, driftnettot ökade med 1,0% till 308,4 (305,5) MSEK och överskottsgraden uppgick till 66,7 (68,2)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 3,2% och uppgick till 227,9 (220,9) MSEK eller 1,25 (1,21) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst av högre hyresintäkter till följd av förvärvade fastigheter under 2020 samt nytecknade hyreskontrakt och färdigställda hyresgästanpassningar som motverkats av högre driftskostnader till följ av en kall vinter.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 100,4 (61,9) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –18,0 (–107,6) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 379,9 (250,8) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – mars 2021

Hyresintäkter
Hyresintäkterna uppgick till 462,7 (447,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 14,9 MSEK, eller 3,3%. Ökningen beror på nytecknade kontrakt, färdigställda hyresgästanpassningar samt tillkommande hyror från förvärvade fastigheter under 2020.
I jämförbart bestånd har intäkterna minskat med 2,2 MSEK eller 0,5%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2021 till 90,4 (90,9)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,1 (91,4)%.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 154,3 (142,3) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 12,0 MSEK eller 8,4%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme och vinterrenhållning till följd av en kall vinter.
I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 9,6 MSEK, eller 7,1%.

Värdering av fastigheter
Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 100,4 (61,9) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 4,6 (4,6)%.

Finansnetto
Finansiella poster uppgick till –18,0 (–107,6) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende ränte-derivat.

Finansiella intäkter uppgick till 10,5 (6,1) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 72,2 (73,8) MSEK och avser till största delen ränte-kostnader för koncernens lån.

Orealiserad värdeförändring avseende derivat och finansiella placeringar uppgick till 51,6 (–32,5) MSEK.

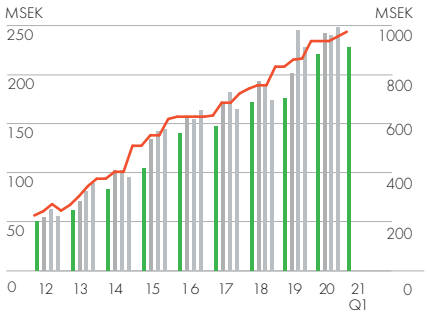
Skatt
Periodens skatt uppgick till –78,6 (–47,1) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –22,9 (–24,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –55,7 (–22,2) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2021 är sänkt till 20,6 (21,4)% . Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

Kassaflöde
Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 130,4 (169,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 127,4 (209,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till –29,7 (–65,3) MSEK och förklaras förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt färdigställda hyresgästanpassningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter.

KVARTAL 1 I KORTHET

- Hyresintäkterna ökade till 462,7 (447,8) MSEK.
- Driftnettot ökade till 308,4 (305,5) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 66,7 (68,2)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 227,9 (220,9) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 100,4 (61,9) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –18,0 (–107,6) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 379,9 (250,8) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 301,3 (203,7) MSEK.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



Förvaltningsresultalt kvartal (vänster axel)
Förvaltningsresultalt rullande årstal, fyra kvartal framåt (höger axel)

463 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 462,7 MSEK för perioden.

Fastighetsbeståndet

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

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 48% av hyresvärdet. Dessa kontorslokaler är i huvudsak belägna i Stockholmsområdet. I termer av hyresvärde så är cirka en fjärdedel av hela fastighetsportföljens kontor belägna innanför tull och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 16% av logistik/lager, 12% av butiker/restaurang, 11% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 3% av bostäder/hotell samt 3% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i fyra Regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 531 586 kvm fördelas mellan de fyra regionerna. Region 1 med 444 946 kvadratmeter, Region 2 med 418 735 kvadratmeter, Region 3 med 456 369 kvadratmeter och Region 4 med 211 536 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV OCH AVYTTRINGAR

Nedan fastighet har Fastpartner förvärvat under 2021.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Alderholmen 13:2	Gävle	9 505	1 apr 2021

Inga avyttringar har skett under 2021.

1 531 586 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2021-03-31

		Uthyrningsbar yta, kvm									
	Tomtarea	Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	Hyresvärde MSEK[1]	Värde MSEK
Stockholm	996 048	872 947	404 951	177 882	103 387	70 166	34 716	74 706	7 136	1 490,3	24 889,9
Gävle	459 679	209 648	37 309	57 741	5 904	56 748		42 352	9 594	164,7	1 738,9
Uppsala & Mälardalen	169 332	101 752	33 161	38 773	16 981	2 615	2 930	7 257	35	124,1	1 889,9
Göteborg	320 295	148 255	26 517	107 479	11 431	1 848		981		92,5	1 337,9
Norrköping	266 514	105 589	15 620	34 001	9 717	32 577	210	13 301	163	86,1	996,0
Malmö	85 312	48 490	16 253	22 626	3 174	2 425		3 202	810	43,4	475,5
Övrigt	131 607	44 905	5 900	25 240	6 341	4 715	2 356	339	14	29,0	256,3
Summa	**2 428 787**	**1 531 586**	**539 711**	**463 742**	**156 934**	**171 094**	**40 212**	**142 141**	**17 752**	**2 030,1**	**31 584,4**

[1] Hyresvärde per 2021-04-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2021-03-31	Area	Hyresvärde MSEK[1]	Hyresvärde/kvm
Kontor	539 711	967,0	1 751
Logistik & lager	463 742	323,5	717
Industri & verkstad	171 094	144,8	847
Handel & restaurang	156 934	255,5	1 628
Vård & skola	142 141	220,0	1 547
Bostad & hotell	40 212	65,3	1 623
Övrigt	17 752	54,0	3 042
Total	**1 531 586**	**2 030,1**	**1 325**

[1] Hyresvärde per 2021-04-01 12 månader framåt.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde enligt IFRS 13 och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3. Hela fastighetsbeståndet externvärderas två gånger per år. Per 2021-03-31 har hela fastighetsbeståndet internvärderats med utgångspunkt från senaste extern värdering per 2020-12-31 som Fastpartner erhöll från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec och där nya händelser i form av nytecknade kontrakt, inkomna uppsägningar samt investeringar under första kvartalet 2021 beaktats. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2021 till 31 584,4 (31 344,4) MSEK.

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

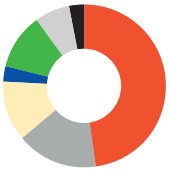
För värdebedömningen har en kassaflödesanalys upprättats för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylen beaktar framtida förändringar av driftnettot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

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 100,4 (61,9) MSEK.

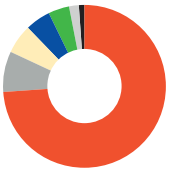
Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	31 344,4
+ Förvärv av nya fastigheter	-
+ Investeringar	139,6
– Försäljningar	-
+/– Orealiserade värdeförändringar fastigheter	100,4
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	**31 584,4**

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPER



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Ekenäs 1

Projekt- och fastighetsutveckling

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

Fastpartner förädlar löpande fastighetsbeståndet via olika anpassningar i syfte att bland annat uppnå energibesparingar samt möta hyresgästernas olika krav. Några projekt som kan nämnas är anpassning för tillverkning, restaurang och kontorshotell i Hemsta, Gävle, bibliotek i Tensta med tillhörande energibesparingar samt nybyggnad av lager och kontor åt hyresgästen Origum i Märsta. Vidare pågår uppförandet av bostadshus i Märsta Centrum innehållande 200 lägenheter. I Norrköping pågår flera projekt i form av ombyggnad åt t ex Packoplock och Inson Inerior. Andra exempel på pågående projekt är fastighetsutveckling i Frösunda, Solna, vilket bland annat innebär ombyggnader åt hyresgäster samt installation av solceller.

Fastpartner har under 2021 haft ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 139,6 (540,1) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2021-03-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 1 054,4 (1 122,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 522 (390) MSEK.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	26,5
Hyresgästanpassningar	81,2
Miljö- och planprojekt	31,9
Total	**139,6**

Byggrätter

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

Per 31 mars 2021 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 433 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 137 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 296 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 31 mars 2021 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 771 MSEK, varav 254 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 853 kr/kvm, och 517 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 745 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

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

Alderholmen 13:2

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 MARS 2021

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Timpenningen 5	Lokalanpasssning, kontor, kultur mm	3 000	17	4	Q2 21
Syllen 4	Lokalanpassning, Assa Abloy, energi mm	6 200	72	7	Q3 21
Rånäs 1	Lokalanpassning, kontor, solceller	7 000	19	11	Q3 21
Bränninge 4	Lokalanpassning, Matkanonen, energi	1 200	18	3	Q3 21
Hilton 2	Lokalanpassning, kontor, verksamhet	5 100	28	3	Q3 21
Märsta 11:8	Ny- och ombyggnad, kontor, lager mm	1 200	25	2	Q3 21
Trekanten 9	Lokalanpassning, bank	900	10	3	Q3 21
Märsta 1:257 - 260	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	430	24	Q4 21
Hemsta 11:11, 15:7	Lokalanpassning, restaurang, kontor mm	3 300	54	33	Q4 21
Romberga 25:4	Lokalanpassning, utbildning	3 300	20	14	Q4 21
Skänninge 6	Lokalanpassning bibliotek, energi mm	1 100	23	23	Q4 21
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, säljyta mm	12 800	113	67	Q1 22
Amerika 3	Lokalanpassning, lager, kontor	19 500	27	25	Q4 22

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

							Tillkommande yta (kvm, BTA)[2]			Tillk. antal[2]
Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart[1]	Bostad	Kommersiellt	Total	Bostäder
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	10 000	-	10 000	154
Stockholm	Västberga	Arbetsbasen 3	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021	-	4 500	4 500	-
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2023	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpenningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inför byggstart	2021	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	9 200	7 800	17 000	115
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2024	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2024	42 000	33 000	75 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2021	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder,handel	Inför Byggstart	2021	2 750	600	3 350	48
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2022	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager/logistik	Inför byggstart	2021	-	23 500	23 500	-
Gävle	Näringen	Näringen 10:4	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	10 000	10 000	-
Gävle	Hemsta	Hemsta 11:11, 15:7	Äganderätt	Kommersiellt	Inför Byggstart	2022	-	20 000	20 000	-
Gävle	Gavlehov	Sätra 64:5, Sätra 108:23	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Detaljplan antagen	2022	11 500	23 500	35 000	164
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	-	18 100	18 100	-
Totalt							**116 350**	**201 600**	**317 950**	**1 521**

[1] Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att uthyrning nått en erforderlig nivå.
[2] Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.

Hemsta Works

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 14 358,7 (14 057,4) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 301,3 MSEK till följd av periodens resultat.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 610,2 (14 607,6) MSEK av vilket 4 078,3 (4 086,3) MSEK eller 27,9 (28,0)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 13 817,2 (13 936,3) MSEK, motsvarande 43,7 (44,5)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 mars 2021. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 8 895,2 (8 892,6) MSEK motsvarande 28,2 (28,4)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 mars 2021. Återstående bruttoskuld motsvarande 18,1 (18,2)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 4 300,0 (4 300,0) MSEK samt företagscertifikat om 1 415,0 (1 415,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 mars 2021 1,8 (1,7)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
600,0	Stibor 3M + 2,45[1]	sep-21
1 300,0	Stibor 3M + 2,85[1]	maj-22
1 300,0	Stibor 3M + 2,45[1]	maj-23
1 100,0	Stibor 3M + 3,10[1]	mar-24
4 300,0		

[1] Talet avser procentenheter.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 14 610,2 (14 607,6) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 162,3 (3 450,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2021. Fastpartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Fastpartner fortsätter bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2021.

LÅNESTRUKTUR PER 2021-03-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
	2 975,4	2 975,4[1]	2021
	2 829,3	2 776,3[2]	2022
	3 782,0	3 782,0[3]	2023
	2 972,7	2 972,7[4]	2024
	74,4	74,4	2025
	134,7	134,7	2026
	637,4	637,4	2028
	216,0	216,0	2029
	1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	**14 663,2**	**14 610,2**	

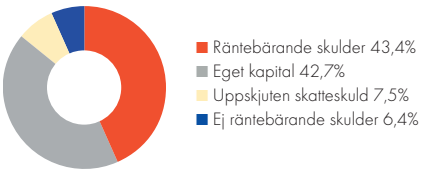
[1] Varav 600,0 avser obligationslån och 1 415,0 avser företagscertifikat.
[2] Varav 1 300,0,0 avser obligationslån.
[3] Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.
[4] Varav 1 100,0 avser obligationslån.

Kreditbetyg från Scope Ratings och Moody's

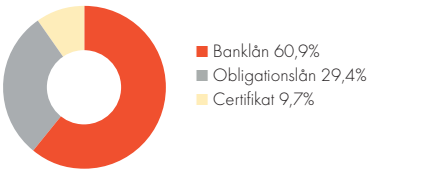
Fastpartner erhöll en Investment Grade rating från Scope Ratings i augusti 2020. Kreditbetyget uppgick till BBB- med stabila utsikter och omfattar även Fastpartners seniora icke säkerställda obligationer och företagscertifikat.

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

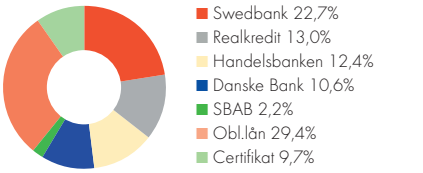
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 MARS 2021

Belopp (MSEK)	Ränta[1] (%)	Swapens löptid
300	1,86	mar-23
125	1,94	maj-24
500	1,44	nov-24
250	1,23	dec-24
300	0,93	mar-25
200	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
1 875		

[1] Exklusive lånets marginal

Finansiell ställning
Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 42,7 (42,4)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 50,5 (50,3)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 352,4 (382,1) MSEK.

Riskbedömning
Bolagets styrelse och verkställande direktör har inte funnit anledning att ändra den övergripande riskbedömning som presenterades i bolagets årsredovisning för 2020.

Under det andra kvartalet 2020 identifierade vi två huvudsakliga risker för vår affär kopplad till Covid-19 pandemin och det var betalningsförmågan hos våra hyresgäster samt refinansieringsmöjligheterna på kapitalmarknaden. Vi kan idag konstatera att det allmänna affärsklimatet har stabiliserats och en viss förbättring och tillväxt råder för de flesta branscher med undantag för besöksnäringen och viss retail. Betalningsförmågan är tillbaka på normal nivå med normala betalningstider.

Beträffande kapitalmarknaden har det skett en väsentlig förbättring och marknaden är på samma nivå som i början av år 2020. Likviditeten är mycket god som en följd av fortsatt stora centralbanksåtgärder världen över vilka förstärkts av ytterligare finanspolitiska stimulanser.

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 31 mars 2021 82 (79) anställda, varav 60 (59) män.
Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventualförpliktelser
Ställda säkerheter har under perioden ökat till 12 565,5 MSEK (12 541,5) till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

Händelser efter periodens slut
Fastpartner har förvärvat fastigheten Alderholmen 13:2 i Gävle. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 9 505 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 22 MSEK. Fastpartner tillträdde fastgheten den 1 april 2021.

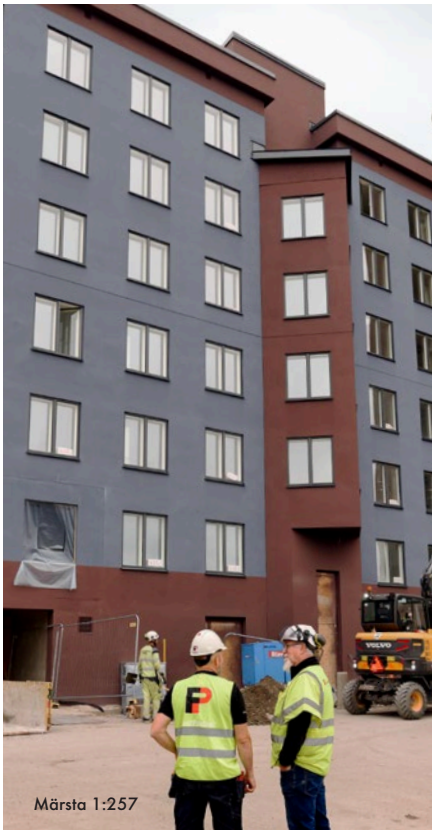
Moderbolaget
Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 138,4 (139,8) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 87,0 (3,3) MSEK. Per den 31 mars 2021 uppgick likvida medel till 101,3 (135,0) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

42,7%

Soliditeten i koncernen uppgick vid perodens slut till 42,7%.

50,5%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 50,5%.


Märsta 1:257

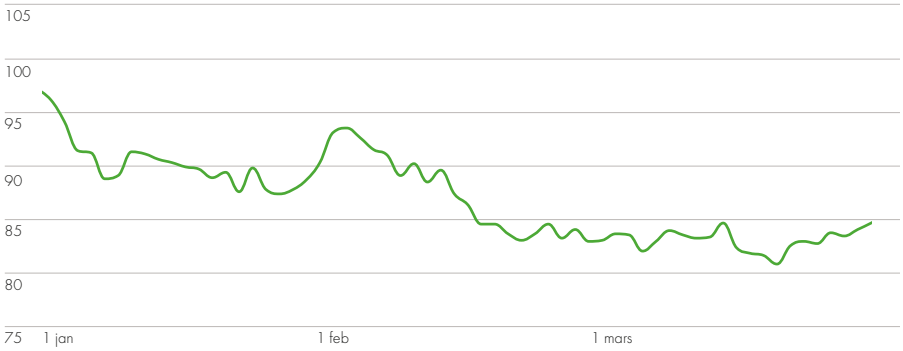
Aktien

Stamaktie, serie A

Fastpartners stamaktie av serie A noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2021 äger 71,5%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 MARS 2021 (SEK)



Stamaktie, serie D

Fastpartners stamaktie av serie D noterades den 13 december 2019 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari 2020 handlas aktien på Largecap-listan. Emissonskursen var 84 kr per aktie. D-aktierna berättigar till vinstutdelning från och med den 6 maj 2020. D-aktierna berättigar till en årlig utdelning om maximalt 5,0 kr/D-aktie och varje D-aktie berättigar till en tiondels röst.

Preferensaktien

Fastpartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista. Sedan den 2 januari handlas aktien på Largecap-listan. Emissionskursen var 293 kr per aktie. Justerat för aktiesplit om 3:1 som genomfördes år 2018 motsvarar det en kurs om 97,67 kr per aktie. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 6,68 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Återköp och avyttring av egna aktier

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

Inga egna preferensaktier eller stamaktier av serie D har återköpts.

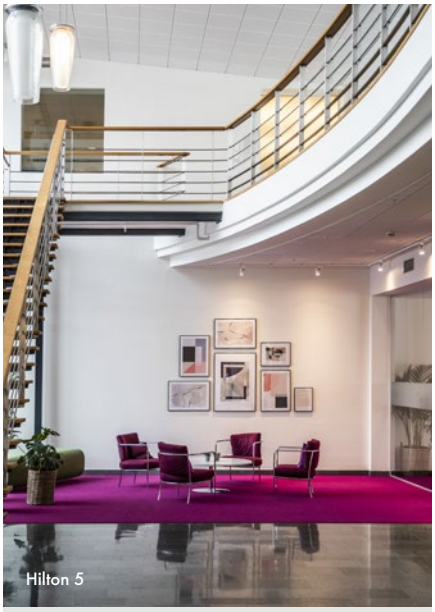
Antal utestående aktier

Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 182 900 000 vid periodens utgång.
Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 8 500 000 vid periodens utgång.
Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid periodens utgång.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2021-03-31

	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB[1]	130 817 915	71,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning	14 985 988	8,2
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,2
Swedbank Robur Fonder	5 631 197	3,1
Iilja Batljan Invest Fast 1 AB	3 152 366	1,7
Övriga	22 425 034	12,3
Antal utestående stamaktier	**182 900 000**	**100,0**
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna stamaktier	**183 233 636**	

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


Hilton 5

VARFÖR VARA AKTIEÄGARE I FASTPARTNER

Tydlig Stockholmsfokusering

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

God avkastning och utdelning

Aktiens totalavkastning har de senaste fem åren uppgått till 96 procent. Utdelningen har ständigt ökat och sedan 2002 har Fastpartner delat ut 2,9 miljarder kronor till sina aktieägare.

Ständig tillväxt och ambitiösa mål som nås

Fastpartners förvaltningsresultat har ökat från 198 MSEK år 2010 till 952 MSEK för år 2020, vilket innebär en ökning med 381 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har uppfyllts. Per Q1 2021 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 990 MSEK.

Redovisningsprinciper

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

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2021 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.

Hilton 2

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 22 april 2021

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
Styrelseledamot

Cecilia Vestin
Styrelseledamot

Denna information är sådan information som Fastpartner AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 22 april 2021 kl 15:30.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	462,7	447,8	1 801,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	–97,0	–82,1	–273,0
Reparation och underhåll	–12,7	–14,6	–66,3
Fastighetsskatt	–27,0	–26,3	–107,2
Arrenden	–2,2	–2,6	–8,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	–15,4	–16,7	–62,1
Driftnetto	**308,4**	**305,5**	**1 285,0**
Central administration	–10,3	–9,5	–38,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	100,4	61,9	1 074,1
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	0,5	0,5
Andel i intresseföretags resultat	–0,6	0,0	22,2
Resultat före finansiella poster	**397,9**	**358,4**	**2 343,4**
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	10,5	6,1	24,6
Finansiella kostnader	–72,2	–73,8	–310,5
Tomrättsavgälder	–7,9	–7,4	–30,8
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	51,6	–32,5	–16,9
Resultat före skatt	**379,9**	**250,8**	**2 009,8**
Skatt	–78,6	–47,1	–377,6
Periodens resultat	**301,3**	**203,7**	**1 632,2**
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	**301,3**	**203,7**	**1 632,2**
Periodens resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	301,3	203,7	1 632,2
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
	301,3	**203,7**	**1 632,2**
Resultat/stamaktie, serie A, kr	1,54	1,07	8,55
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	182 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	182 900 000	181 900 000	182 650 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	-	3,75
Antal utgivna stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000	8 500 000
Antal utestående stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000	8 500 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	8 500 000	8 500 000	8 500 000

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	31 403,7	29 622,1	31 168,3
Fastigheter under uppförande	180,7	333,0	176,1
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 030,0	1 018,0	1 030,0
Maskiner och inventarier	1,5	1,7	1,5
Summa materiella anläggningstillgångar	**32 615,9**	**30 974,8**	**32 375,9**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	402,3	372,5	402,9
Andra långfristiga fordringar	70,0	71,2	70,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	**472,3**	**443,7**	**472,9**
Summa anläggningstillgångar	**33 088,2**	**31 418,5**	**32 848,8**
Kortfristiga fordringar	214,3	184,1	116,4
Kortfristiga placeringar	207,5	-	36,0
Likvida medel	117,4	199,0	147,1
Summa omsättningstillgångar	**539,2**	**383,1**	**299,5**
SUMMA TILLGÅNGAR	**33 627,4**	**31 801,6**	**33 148,3**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	658,1	658,1	658,1
Övrigt tillskjutet kapital	2 118,5	2 118,5	2 118,5
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat	11 582,1	10 280,3	11 280,8
Summa eget kapital	**14 358,7**	**13 056,9**	**14 057,4**
Uppskjuten skatteskuld	2 519,4	2 201,1	2 463,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	11 447,9	11 276,2	11 156,7
Leasingskuld tomträtt	1 030,0	1 018,0	1 030,0
Övriga långfristiga skulder	43,6	44,3	43,8
Summa långfristiga skulder	**15 040,9**	**14 539,6**	**14 694,2**
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	3 162,3	3 184,9	3 450,9
Övriga kortfristiga skulder	519,6	502,8	461,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	545,9	517,4	484,2
Summa kortfristiga skulder	**4 227,8**	**4 205,1**	**4 396,7**
Summa skulder	**19 268,7**	**18 744,7**	**19 090,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**33 627,4**	**31 801,6**	**33 148,3**

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	**379,9**	**250,8**	**2 009,8**
Justeringsposter	–151,3	–30,5	–1 082,9
Betald/erhållen skatt	–98,2	–50,4	–72,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**130,4**	**169,9**	**854,6**
Förändringar i rörelsekapital	-3,0	39,5	–51,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**127,4**	**209,4**	**802,9**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	–139,6	–1 533,5	–1 910,9
Försäljning av fastigheter	-	0,5	0,5
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	-	52,7
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	–20,0	–79,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–139,6**	**–1 553,0**	**–1 937,1**
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån	137,6	1 277,4	2 252,1
Lösen och amortering av lån	–135,0	–211,4	–1 039,6
Emission D-aktier	-	221,8	221,8
Utdelning	–20,1	–9,5	–417,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–17,5**	**1 278,3**	**1 017,0**
Periodens kassaflöde	**–29,7**	**–65,3**	**–117,2**
Likvida medel vid periodens ingång	147,1	264,3	264,3
Förvärvade likvida medel	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	**117,4**	**199,0**	**147,1**

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/12
Vid periodens början	14 057,4	12 631,7	12 631,7
Emission av D-aktier	-	221,5	221,5
Utdelning[1]	-	-	–428,0
Periodens totalresultat	301,3	203,7	1 632,2
Vid periodens slut	**14 358,7**	**13 056,9**	**14 057,4**
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	**14 358,7**	**13 056,9**	**14 057,4**

[1] Varav utdelning stamaktier serie D utgör –42,5 MSEK och preferensaktier utgör –38,0 MSEK. 418,5 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2021-03-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) [2]	990,0	950,0	970,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK [2]	78,5	71,4	76,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK [2]	92,9	84,3	91,1
Avkastning på eget kapital, %[1, 2]	8,5	6,3	12,2
Avkastning på totalt kapital, %[1, 2]	5,4	4,2	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr [2]	4,2	4,0	4,1
Soliditet, % [2]	42,7	41,1	42,4
Soliditet justerad enligt NRV, % [2]	50,5	48,5	50,3

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/12
Driftnetto, %[1, 2]	4,0	4,3	4,3
Överskottsgrad, % [2]	66,7	68,2	71,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	90,9	90,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,1	91,4	91,1
Hyresvärde, kr/kvm[1]	1 366,7	1 331,1	1 347,3
Fastighetskostnader, kr/kvm[1]	403,0	371,6	337,0
Driftsöverskott, kr/kvm[1]	832,5	838,4	883,7

[1] Beräknat till årstakt baserat på respektive period.
[2] Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 24.

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2021-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm[1]	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad/kvm[1]	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde[1] MSEK
Region 1	54	444,9	203,0	1 825,1	57,4	516,1	145,6	15 450,2	3,8	221,6
Region 2	54	418,7	102,8	982,1	34,1	325,8	68,7	6 914,4	4,3	117,7
Region 3	78	456,4	123,3	1 080,6	49,8	436,5	73,5	7 470,2	4,2	142,3
Region 4	20	211,6	33,6	635,2	13,0	245,7	20,6	1 749,6	4,9	41,7
Summa	**206**	**1 531,6**	**462,7**	**1 208,4**	**154,3**	**403,0**	**308,4**	**31 584,4**	**4,0**	**523,3**

[1] Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2021.

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

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

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

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

Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	**138,4**	**139,8**	**628,3**
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	–23,6	–20,7	–66,3
Reparation och underhåll	–6,3	–5,2	–23,8
Fastighetsskatt	–7,5	–7,3	–30,4
Tomträttsavgälder/arrenden	–3,7	–3,7	–15,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	–9,9	–10,1	–37,5
Driftnetto	**87,4**	**92,8**	**455,3**
Central administration	–6,1	–6,2	–23,1
Andel i intresseföretags resultat	–0,6	0,0	22,2
Resultat före finansiella poster	**80,7**	**86,6**	**454,4**
Finansiella poster			
Försäljning av aktier och andelar	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	782,0
Övriga finansiella poster	6,3	–83,3	–232,7
Resultat efter finansiella poster	**87,0**	**3,3**	**1 003,7**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	226,7
Resultat före skatt	**87,0**	**3,3**	**1 230,4**
Skatt	–18,5	–1,0	–60,1
Periodens resultat	**68,5**	**2,3**	**1 170,3**
Övrigt totalresultat	-	-	-
Periodens totalresultat	**68,5**	**2,0**	**1 170,3**

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,8	0,8	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar	**0,8**	**0,8**	**0,9**
Andelar i koncernföretag	6 580,1	6 144,1	6 581,8
Fordringar hos koncernföretag	12 400,5	11 842,2	12 234,7
Andelar i intresseföretag	402,4	372,6	403,0
Andra långfristiga fordringar	92,7	100,8	97,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	**19 475,7**	**18 459,7**	**19 316,5**
Summa anläggningstillgångar	**19 476,5**	**18 460,5**	**19 317,4**
Kortfristiga fordringar	20,5	7,7	12,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79,4	75,2	77,9
Kortfristiga placeringar	207,5	-	36,0
Likvida medel	101,3	188,4	135,0
Summa omsättningstillgångar	**408,7**	**271,3**	**261,3**
SUMMA TILLGÅNGAR	**19 885,2**	**18 731,8**	**19 578,7**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	658,1	658,1	658,1
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	2 118,5	2 118,5	2 118,5
Balanserad vinst	3 628,0	2 819,5	3 559,5
Summa eget kapital	**6 496,3**	**5 687,8**	**6 427,8**
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	9 163,9	9 100,6	9 173,4
Skulder till koncernföretag	704,7	560,8	456,2
Övriga långfristiga skulder	29,1	23,8	24,5
Summa långfristiga skulder	**9 897,7**	**9 685,2**	**9 654,1**
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 937,1	2 848,1	2 940,3
Övriga kortfristiga skulder	401,5	349,2	392,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152,6	161,5	164,4
Summa kortfristiga skulder	**3 491,2**	**3 358,8**	**3 496,8**
Summa skulder	**13 388,9**	**13 044,0**	**13 150,9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**19 885,2**	**18 731,8**	**19 578,7**

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/12
Vid periodens början	6 427,8	5 464,0	5 464,0
Emission av A/D-aktier	-	221,5	221,5
Utdelning[1]	-	-	–428,0
Periodens totalresultat	68,5	2,3	1 170,3
Vid periodens slut	**6 496,3**	**5 687,8**	**6 427,8**

[1] Varav utdelning stamaktier serie D utgör –42,5 MSEK och preferensaktier utgör –38,0 MSEK. 418,5 MSEK av utdelningsbeloppet är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2021-03-31.

NOT 1 REDOVISNING AV SEGMENT

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighets-förvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	203,0	202,3	102,8	100,0	123,3	115,1	33,6	30,4	462,7	447,8			**462,7**	**447,8**
Fastighetskostnader	–57,4	–55,8	–34,1	–32,2	–49,8	–43,4	–13,0	–10,9	–154,3	–142,3			**–154,3**	**–142,3**
Driftnetto	**145,6**	**146,5**	**68,7**	**67,8**	**73,5**	**71,7**	**20,6**	**19,5**	**308,4**	**305,5**			**308,4**	**305,5**
Tomträttsavgälder	–5,4	–5,3	–1,3	–1,3	–1,2	–0,8			–7,9	–7,4			**–7,9**	**–7,4**
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	19,4	62,6	67,0	–0,5	13,4	0,9	0,6	–1,1	100,4	61,9			**100,4**	**61,9**
Realiserade värdeförändringar fastigheter						0,5			-	0,5			**-**	**0,5**
Värdeförändringar finansiella instrument									51,6	–32,5			**51,6**	**–32,5**
Bruttoresultat	**159,6**	**203,8**	**134,4**	**66,0**	**85,7**	**72,3**	**21,2**	**18,4**	**452,4**	**328,0**			**452,4**	**328,0**
Ofördelade poster														
Central administration											–10,3	–9,5	**–10,3**	**–9,5**
Andel i intresseföretags resultat									–0,6	0,0			**–0,6**	**0,0**
Finansiella intäkter									10,5	6,1			**10,5**	**6,1**
Finansiella kostnader									–72,2	–73,8			**–72,2**	**–73,8**
Resultat före skatt													**379,9**	**250,8**
Skatt											–78,6	–47,1	**–78,6**	**–47,1**
Periodens totalresultat									**390,1**	**260,2**	**–88,9**	**–56,6**	**301,3**	**203,7**
Förvaltningsfastigheter	15 450,2	15 277,4	6 914,4	6 064,6	7 470,2	7 014,8	1 749,6	1 598,3	31 584,4	29 955,1			**31 584,4**	**29 955,1**
Ofördelade poster														
Nyttjanderättstillgång tomträtt													**1 030,0**	**1 018,0**
Finansiella anläggningstillgångar													**472,3**	**443,7**
Maskiner och inventarier													**1,5**	**1,7**
Omsättningstillgångar													**421,8**	**184,1**
Likvida medel													**117,4**	**199,0**
Summa tillgångar	**15 450,2**	**15 277,4**	**6 914,4**	**6 064,6**	**7 470,2**	**7 014,8**	**1 749,6**	**1 598,3**	**31 584,4**	**29 955,1**			**33 627,4**	**31 801,6**
Ofördelade poster														
Eget kapital													**14 358,7**	**13 056,9**
Långfristiga skulder													**12 521,5**	**12 338,5**
Uppskjuten skatteskuld													**2 519,4**	**2 201,1**
Kortfristiga skulder													**4 227,8**	**4 205,1**
Summa eget kapital och skulder													**33 627,4**	**31 801,6**
Periodens förvärv och investeringar	36,6	1 580,3	36,1	28,3	49,6	105,7	17,3	6,5	139,6	1 720,8			**139,6**	**1 720,8**
Periodens försäljningar														

Notera att IFRS 16-effekter särredovisas ovan vad gäller tomträttsavgälder.

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på Region 1, Region 2, Region 3 och Region 4. Dessa fyra indentifierade 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 förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. 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 och Ystad samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

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

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

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

NOT 2 VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

I Fastpartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde, delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.
Vid fastställande av verkligt värde används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner.

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. Fastpartners innehav i Swedbank, SEB och Nordea värderas enligt nivå .

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. Värderingsmodellen är oförändrad jämfört med beskrivningen av den i årsredovisningen. För Fastpartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2021-03-31.

Fastpartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 6.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2021-03-31 (2020-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	36,0		36,0					
Förvärv/Försäljning under året	156,9		156,9					
Orealiserad värdeförändring	14,6		14,6					
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	**207,5**	**(-)**	**207,5**	**(-)**	**-**	**(-)**		**(-)**

FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2021-03-31 (2020-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	−143,8	(−126,8)			−143,8	(−126,8)		
Orealiserad värdeförändring	37,0	(−32,5)			37,0	(−32,5)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	**−106,8**	**(−159,3)**	**-**	**(-)**	**−106,8**	**(−159,3)**	**-**	**(-)**

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2021-03-31 (2020-03-31)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav							**-**	**(-)**	**-**	**(-)**
Andra långfristiga fordringar					70,0	(71,2)	**70,0**	**(71,2)**	**70,0**	**(71,2)**
Kundfordringar					27,2	(8,7)	**27,2**	**(8,7)**	**27,2**	**(8,7)**
Övriga kortfristiga fordringar					28,1	(24,8)	**28,1**	**(24,8)**	**28,1**	**(24,8)**
Kortfristiga placeringar			207,5				**207,5**	**-**	**207,5**	**-**
Likvida medel					117,4	(199,0)	**117,4**	**(199,0)**	**117,4**	**(199,0)**
Upplupna intäkter					33,5	(12,8)	**33,5**	**(12,8)**	**33,5**	**(12,8)**
Summa finansiella tillgångar	**-**	**(-)**	**207,5**	**(-)**	**276,2**	**(316,5)**	**483,7**	**(316,5)**	**483,7**	**(316,5)**
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					14 610,2	(14 461,1)	**14 610,2**	**(14 461,1)**	**14 610,2**	**(14 461,1)**
Leasingskuld tomträtt					1 030,0	(1 018,0)	**1 030,0**	**(1 018,0)**	**1 030,0**	**(1 018,0)**
Övriga långfristiga skulder					43,6	(44,3)	**43,6**	**(44,3)**	**43,6**	**(44,3)**
Leverantörsskulder					84,8	(96,2)	**84,8**	**(96,2)**	**84,8**	**(96,2)**
Övriga kortfristiga skulder			106,8[1]	(159,3[1])	159,1	(173,3)	**265,9**	**(332,6)**	**265,9**	**(332,6)**
Upplupna kostnader					248,2	(280,5)	**248,2**	**(280,5)**	**248,2**	**(280,5)**
Summa finansiella skulder	**-**	**(-)**	**106,8**	**(159,3)**	**16 175,9**	**(16 073,4)**	**16 282,7**	**(16 232,7)**	**16 282,7**	**(16 232,7)**

[1] Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 3 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	434,1	417,0	1 683,4
Serviceintäkter	28,6	30,8	118,2
Summa intäkter	**462,7**	**447,8**	**1 801,6**

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Redovisade hyresintäkter med justering för rabatter och hyresförluster i procent av hyresvärde.

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

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

Rullande årligt förvaltningsresultat (4 kvartal framåt)
Resultat före skatt i fastighetsförelsen 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.

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

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

Soliditet (%)
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet justerad enligt NRV (%)
Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, serie A
Eget kapital i förhållande till antal utestående stamaktier serie A vid periodens slut.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie, serie A, NRV
Eget kapital per stamaktie serie A med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt.

Resultat per stamaktie, serie A
Resultat efter skatt justerat för utdelning på preferensaktier och stamaktier serie D i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier serie A. 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 möjligör 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

		2021 1/1 – 31/3	2020 1/1 – 31/3	2020 1/1–31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) 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.	Förvaltningsresultat, MSEK	227,9	220,9	952,1
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-	-	-
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	8,9	2,1	-
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	8,2	14,5	14,9
	Justering för engångsposter	-	-	-
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	2,5	-	3,0
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	**247,5**	**237,5**	**970,0**
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	990,0	950,0	970,0
Eget kapital/stamaktie, SEK 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.	Eget kapital, MSEK	14 358,7	13 056,9	14 057,4
	Antal utestående stamaktier, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	78,5	71,4	76,9
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A,NRV, SEK Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Eget kapital, MSEK	14 358,7	13 056,9	14 057,4
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 519,4	2 201,1	2 463,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	106,8	159,3	143,8
	Antal utestående stamaktier A, st	182 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	92,9	84,3	91,1
Avkastning på eget kapital, % Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Resultat efter skatt, MSEK	301,3	203,7	1 632,2
	Beräknat till årstakt, MSEK	1 205,2	814,8	1 632,2
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 208,1	12 844,3	13 344,6
	Avkastning på eget kapital, %	8,5	6,3	12,2
Avkastning på totalt kapital, % Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Resultat efter finansiella poster, MSEK	379,9	250,8	2 009,8
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	72,2	73,8	310,5
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	1 808,4	1 298,4	2 320,3
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	33 387,9	30 894,1	31 567,4
	Avkastning på totalt kapital, %	5,4	4,2	7,4
Räntetäckningsgrad, ggr Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Resultat före skatt, MSEK	379,9	250,8	2 009,8
	Återläggning av värderförändringar, MSEK	–152,0	–29,9	–1 057,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	72,2	73,8	310,5
	Justerat resultat före skatt, MSEK	**300,1**	**294,7**	**1 262,6**
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,2	4,0	4,1
Soliditet, % Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Eget kapital, MSEK	14 358,7	13 056,9	14 057,4
	Balansomslutning, MSEK	33 627,4	31 801,6	33 148,3
	Soliditet, %	42,7	41,1	42,4
Soliditet justerad enligt NRV, % Soliditet justerat enligt NRV 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	14 358,7	13 056,9	14 057,4
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 519,4	2 201,1	2 463,7
	Återläggning räntederivat, MSEK	106,8	159,3	143,8
	Justerat eget kapital, MSEK	**16 984,9**	**15 417,3**	**16 664,9**
	Balansomslutning, MSEK	33 627,4	31 801,6	33 148,3
	Soliditet justerad enligt NRV, %	50,5	48,5	50,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	14 610,2	14 461,1	14 607,6
	Räntebärande tillgångar	–405,9	–407,2	–405,9
	Likvida medel	–117,4	–199,0	–147,1
	Börsnoterade aktier	–269,7	–14,4	–118,3
	Nettoskulder, MSEK	**13 817,2**	**13 840,5**	**13 936,3**
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	308,4	305,5	1 285,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	–7,2	6,5	–12,4
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	**304,2**	**312,0**	**1 272,6**
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	30 129,7	28 770,1	29 324,0
	Driftnetto, %	4,0	4,3	4,3
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	462,7	447,8	1 801,6
	Fastighetskostnader, MSEK	–154,3	–142,3	–516,6
	Driftnetto, MSEK	**308,4**	**305,5**	**1 285,0**
	Överskottsgrad, %	66,7	68,2	71,3

KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 juni 2021	6 juli 2021
Delårsrapport per 30 september 2021	19 oktober 2021

Kontaktinformation

Sven-Olof Johansson, VD
08 - 402 34 65 (direkt)
08 - 402 34 60 (växel)

Daniel Gerlach, CFO
08 - 402 34 63 (direkt)
08 - 402 34 60 (växel)

www.fastpartner.se

FASTPARTNER

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