

# Delårsrapport 1 januari - 31 mars 2025

Q1

## PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna minskade med 1,3% och uppgick till 571,5 (578,9) MSEK.
- Driftnettot minskade med 2,7% och uppgick till 373,5 (383,9) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 65,4 (66,3)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 33,4% och uppgick till 185,3 (138,9) MSEK, per stamaktie av serie A 1,01 (0,76) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 890 (740) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 007,4 (33 923,1) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0,0 (118,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 141,6 (203,3) MSEK, per stamaktie av serie A 0,68 (1,01) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 98,8 (97,7) kr.
- Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2025 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 1 100 MSEK.

## ÖVERSIKT FÖRVALTNINGSRESULTAT

| Resultatutveckling per kvartal, MSEK                            | 2025<br>1/1 - 31/3 | 2024<br>1/1 - 31/3 | 2024<br>1/1 - 31/12 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Hyresintäkter mm                                                | 571,5              | 578,9              | 2 293,4             |
| Fastighetskostnader                                             | -198,0             | -195,0             | -682,6              |
| <b>Driftnetto</b>                                               | <b>373,5</b>       | <b>383,9</b>       | <b>1 610,8</b>      |
| Överskottsgrad %                                                | 65,4               | 66,3               | 70,2                |
| Central administration                                          | -12,3              | -11,9              | -46,5               |
| Andel i intresseföretags resultat <sup>1</sup>                  | -                  | -                  | -3,8                |
| Finansiella poster                                              | -175,9             | -233,1             | -869,8              |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                     | <b>185,3</b>       | <b>138,9</b>       | <b>690,7</b>        |
| Värdeförändringar fastigheter                                   | 0,0                | 118,7              | 135,0               |
| <b>Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter</b> | <b>185,3</b>       | <b>257,6</b>       | <b>825,7</b>        |

<sup>1</sup> Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Slättö Fastpartner Holding AB, Slättö Fastpartner II AB, Tenzing Industrihus AB och Litum AB.

# 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.

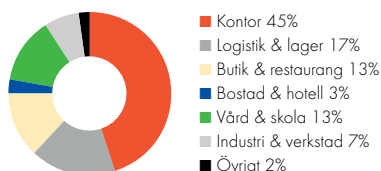
# 78%

Cirka 78% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområde i Mälardalen.

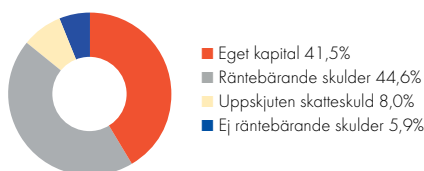
## FASTPARTNER MÅL 2025

| FINANSIELLA                                                              |                                                                          | OPERATIONELLA                                           | MILJÖ                                                                                                                                                       | UTDELNING                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 100 MSEK         | Minst 30% av låneportföljen skall vara räntesäkrad med löptider > 3 år   | 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 |
|                                                                          | Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%                               |                                                         |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                        |
| 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 <sub>2</sub> e utsläppen skall minska med > 15% per år                                                                                                   |                                                                                                                                        |
| Avkastning på eget kapital skall uppgå till > 12% per år                 | Net Debt / EBITDA skall vara <10x                                        | NKI (nöjd kund-index) skall överstiga 75                | Energianvändningen skall minska med > 2% per år i befintligt bestånd                                                                                        |                                                                                                                                        |
| Nettobelåningsgrad skall vara < 45%                                      | Uppnå ratingnivå Baa1                                                    |                                                         | Mål 2030: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1 och Scope 2<br>Mål 2045: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1, Scope 2 och Scope 3 |                                                                                                                                        |
| Räntetäckningsgrad skall vara > 3x                                       |                                                                          |                                                         |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                        |

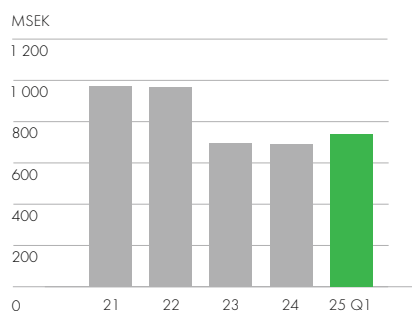
### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



### KAPITALSTRUKTUR



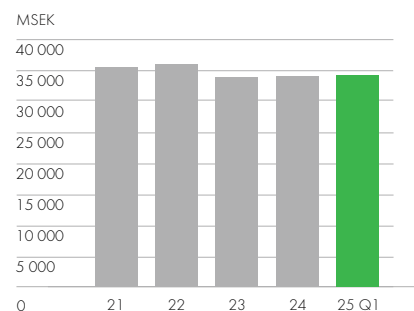
### FÖRVALTNINGSRESULTAT



# 737 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 737,1 MSEK.

### FASTIGHETSVÄRDE



# 34007 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 34 007,4 MSEK per 2025-03-31.

## VD:S KOMMENTAR

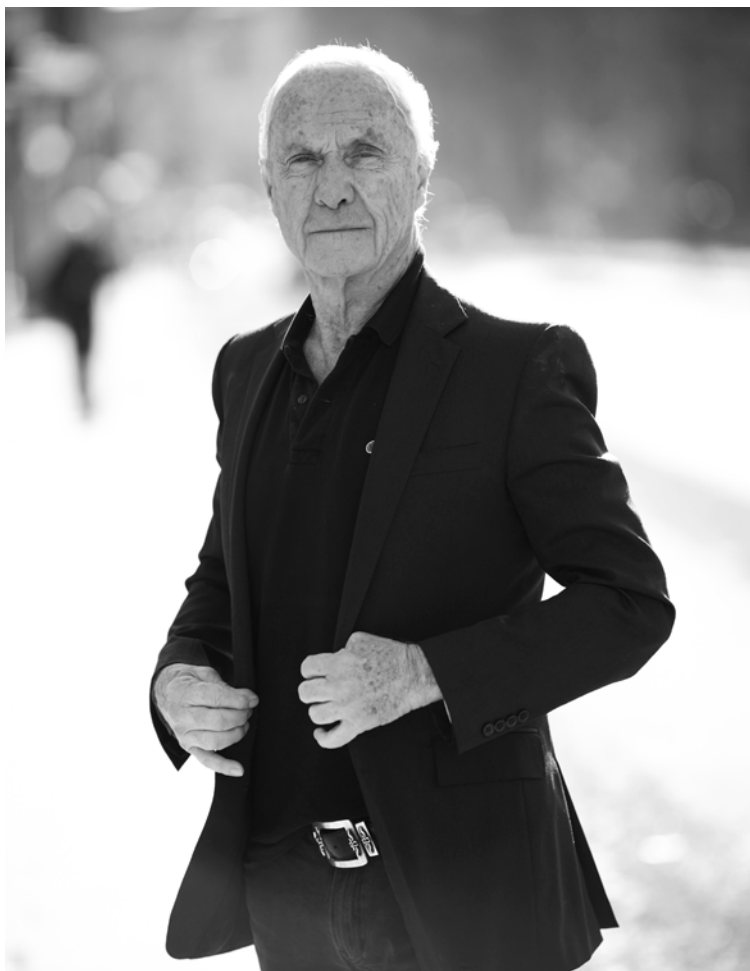
# TARIFFying times

Kvartalet har i stort sett utvecklats som förväntat med en uthyrningsgrad om 92 procent, exkluderande projektfastigheter, och bibehållna hyresnivåer.

Däremot händer det betydligt mycket mer omvälvande saker i vår omvärld som rubriken ovan antyder. Det handelskrig som USA för mot resten av världen får i sin nuvarande form dramatiska effekter på världshandeln. Den osäkerhet och ryckighet i beslutsfattandet som Trump-administrationen uppvisat har fört med sig en total inbromsning i internationell handel och investeringar. Alla avvaktar vilket drar ner tillväxt och efterfrågan globalt. Sverige är ett exportberoende land som till viss del kommer att drabbas av avtagande BNP, stigande arbetslöshet och därmed ytterligare försämrade efterfrågan. I VD-ordet till årsredovisningen för 2024 berörde jag mer detaljerat relationen mellan utbud och efterfrågan samt vilka effekter det får på inflationsutvecklingen. Nu förstärks den bilden ytterligare genom de tullmurar som USA byggt upp. Med andra ord förstärks tendensen med en snabbt avtagande inflation som lätt kan resultera i deflation. Effekterna av allt detta leder fram till att Riksbanken tvingas fortsätta på den inslagna vägen med ytterligare styrräntesänkningar. Mot bakgrund av detta kommer vi avvakta med att ingå ytterligare ränteswapar då vi är övertygade om att dessa kommer att sjunka senare under året.

Den allmänna marknadsoron har påverkat kapitalmarknaden, inte bara i USA utan även här hos oss. Likviditeten är påtagligt sämre och marknaden har gått isär med bredare spreadar. Vi är glada att vi genomförde en större obligationsemission i mitten av mars då likviditeten i marknaden var god och spreadarna betydligt snävare än idag.

I USA är det betydligt mer försiktig hållning till obligationsmarknaden. Där har det varit svagt intresse att delta i auktioner av nya Government-bonds och marknaden för high-yield corporate bonds är i stort sett helt stängd vilket kan få stora effekter på den amerikanska ekonomin. Allt ser följaktligen ganska tungt ut för närvarande, men vi får hoppas att Trump-administrationen tar sitt förnuft till fånga och kraftigt modifierar sin tariff-strategi för att undvika en recession i USA men även globalt.



## Verksamheten

När man jämför intäkterna i Q1 2025 med samma period föregående år finns det två poster som påverkar resultatet. Dels avyttrade vi tre fastigheter, Skultuna 1, -2 och -5, i Q2 2024 där den samlade hyresintäkten var cirka 14 MSEK på årsbasis, och per den sista december 2024 avflyttade Vallentuna kommun fastigheterna Vallentuna Rickeby 1:474 och Vallentuna Prästgård 1:130 där den samlade hyresintäkten var cirka 14 MSEK under 2024.

Trots utmanande omvärldsfaktorer har vi lyckats med en hel del bra nyuthyrningar under kvartalet. Hårt arbete betalar sig alltid i alla konjunkturer. Sigtuna vatten flyttade den 1 april in i en nybyggd lättindustriefastighet i Arlanda stad. Byggnaden, som är på 1 850 kvm, uppfördes på den sista byggrätten på fastigheten Märsta 24:4.

Övriga hyresgäster i fastigheten är Cramo och Aftén Bil.

I Vallentuna äger vi sex fastigheter som är axeln i centrubildningen i kommunen. I dessa fastigheter finns allt från restauranger, butiker, skolor, samhällsservice och kontor till ett badhus. I två av fastigheterna hade Vallentuna kommun en större förhyrning, men valde att vid årsskiftet flytta till lokaler i egen regi. I och med denna flytt har vi startat ett förnyings- och nivåhöjande arbete med centrumet. Vi planerar för nya fräscha butiksytor, mer boende men också moderna kontorsytor för mindre företag och samhällsservice.

I Gävle är vi nu överens med Handelsbanken om att renovera deras centralt belägna lokaler i det vackra huset Norr 22:2 på Nygatan 20. Fastigheten kommer att genomgå ett stort lyft för att uppfylla kraven

som ställs på moderna kontorsfastigheter både vad gäller komfort för hyresgästerna och energiförbrukning. Fastigheten kommer i samband med renoveringen att certifieras enligt Miljöbyggnad iDrift, Silver. Under tiden som arbetet pågår kommer Handelsbanken hyra lokaler av oss i Hemsta.

I Solna har vi kontrakterat GPA Flow-system på en yta om 344 kvm i fastigheten Hilton 2. I vår fastighet Brahelund 2 har vi förhandlat om många hyreskontrakt, några gånger har förhyrningen blivit lite större och vid andra tillfällen har den minskat. Vår nya hyresgäst Indoor Energy Services Sweden har nu flyttat in på totalt 1 023 kvm.

I city är det hög aktivitet med många visningar, men också inflyttningar där Currentum på 298 kvm är senast ut med att flytta in på Luntmakargatan 22. Vi arbetar intensivt med uthyrning av Tullvaktsvägen 9-15 där Nasdaq hyr fram till årsskiftet 25/26. Vi har många spännande potentiella hyresgäster till fastigheten och vi hoppas att inom kort få återkomma i frågan.

I Västberga i södra Stockholm flyttade BRA Gross Sverige, en grossist inom VVS, in i en lokal på 1 445 kvm i fastigheten Arbetslaget 2. I grannfastigheten, Timpenningen 5, har vi fått förtroendet att utveckla en råvind till ett nytt kontor för E3 Control, ett företag som designar och bygger apparatskåp för elektronik. Idag finns det bara en ledig lokal i vårt bestånd i området som är av ett lite större mått, och vi har goda förhoppningar om att kunna återkomma i kvartal 2 och berätta om en ny hyresgäst till den lokalen.

I Märsta Centrum har vi hyrt ut 770 kvm butikslokal till Normal, ett spännande och snabbväxande företag inom segmentet kroppsvård och hygienprodukter. Normal är ett bra exempel på hur man inom fysisk handel framgångsrikt kan driva försäljningsvolymerna genom att erbjuda låga priser och bjuda in till spontana köp. Öppningen av deras butik innebär att nya kundströmmar av yngre konsumenter kommer till centrumet vilket kommer att ha en positiv effekt på övrig handel.

### Första kvartalet 2025

Hyresintäkterna för kvartalet minskade med 1,3 procent till 571,5 (578,9) MSEK, driftnettot minskade med 2,7 procent till 373,5 (383,9) MSEK och överskottsgraden uppgick till 65,4 (66,3) procent.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 33,4 procent och uppgick till 185,3 (138,9) MSEK eller 1,01 (0,76) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst pga minskade räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 0,0 (118,7) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -172,0 (-212,5) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till 189,2 (278,2) MSEK.

*Sven-Olof Johansson, VD*

# Resultatet januari – mars 2025

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 571,5 (578,9) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 7,4 MSEK, eller 1,3%. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024 samt något högre vakanser i framför allt Vallentuna där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 3,2 MSEK för perioden.

I jämförbart bestånd har intäkterna minskat med 3,0 MSEK eller 0,5%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2025 till 91,7 (92,6)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 92,0 (92,7)%.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 198,0 (195,0) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 3,0 MSEK eller 1,5%. Ökningen förklaras främst av ökade kostnader för fjärrvärme, försäkringsskador och hyresförluster som motverkats av lägre kostnader för yttre renhållning till följd av ett mildt och snöfattigt första kvartal.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 1,3 MSEK, eller 0,7%.

## Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 12,3 (11,9) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 0,4 MSEK eller 3,4%.

## Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 0,0 (118,7) MSEK.

Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,2 (5,2)%.

## Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till -172,0 (-212,5) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 6,2 (7,1) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 173,2 (231,2) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Förändringen mot föregående år förklaras främst av lägre marknadsräntor till följd av att Riksbanken har sänkt styrräntan.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 19,3 (0,0) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till -15,4 (20,6) MSEK.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -47,6 (-74,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -21,3 (-15,5) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -26,3 (-59,4) MSEK.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2025 uppgår till 20,6 (20,6)%.

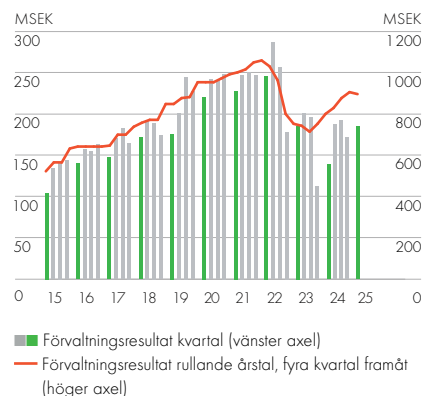
## Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 117,5 (120,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 317,3 (275,2) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 120,1 (-85,3) MSEK och förklaras huvudsakligen av ökat förvaltningsresultat till följd av lägre räntekostnader samt försäljning av kortfristiga placeringar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter.

## KVARTAL 1 I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 571,5 (578,9) MSEK.
- Driftnettot uppgick till 373,5 (383,9) MSEK.
- Överskottsgraden uppgick till 65,4 (66,3)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 185,3 (138,9) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 0,0 (118,7) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till -172,0 (-212,5) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till 189,2 (278,2) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 141,6 (203,3) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, uppgick till 0,68 (1,01) kr.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



# 572 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 571,5 MSEK för perioden.

# Fastighetsbeståndet

Fastpartners fastighetsbestånd är geografiskt koncentrerat till Stockholmsområdet. I Stockholm tillsammans med Uppsala och närliggande områden i Mälardalen finns cirka 78% av företagets hyresvärde samlat. Resterande hyresvärde återfinns i Gävle cirka 10%, Göteborg cirka 4%, Norrköping cirka 5% samt cirka 3% i Malmö och övriga landet.

Det största segmentet i vår fastighetsportfölj är kontor som utgör cirka 45% 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 tullarna och i Solna. Här följer en nedbrytning av fastighetsportföljen mellan övriga segment i termer av hyresvärde, 17% av logistik/lager, 13% av handel/restaurang, 13% av vård/skola, 7% av industri/verkstad, 3% av bostäder/hotell samt 2% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i tre regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 571 170 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 493 928 kvadratmeter, Region 2 med 489 222 kvadratmeter och Region 3 med 588 020 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

## FÖRVÄRV

Inga fastigheter har förvärvats under perioden.

## FÖRSÄLNINGAR

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

# 1 571 170kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

## ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2025-03-31

|                      | Tomtareal        | Uthyringsbar yta, kvm   |                |                  |                |                     |                 |                |              | Hyresvärde MSEK <sup>1</sup> | Värde MSEK      |
|----------------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------|----------------|---------------------|-----------------|----------------|--------------|------------------------------|-----------------|
|                      |                  | Total uthyrningsbar yta | Kontor         | Logistik & lager | Handel & Rest  | Industri & verkstad | Bostad & hotell | Vård & skola   | Övrigt       |                              |                 |
| Stockholm            | 984 712          | 876 155                 | 389 702        | 182 265          | 105 287        | 68 658              | 38 788          | 85 807         | 5 647        | 1 733,8                      | 25 938,5        |
| Gävle                | 494 104          | 233 814                 | 47 014         | 59 990           | 15 326         | 57 989              | 208             | 50 174         | 3 113        | 235,8                        | 2 572,7         |
| Uppsala & Mälardalen | 193 135          | 107 937                 | 31 153         | 41 903           | 16 946         | 7 028               | 3 449           | 7 447          | 11           | 160,3                        | 2 167,0         |
| Göteborg             | 231 146          | 110 654                 | 16 591         | 79 301           | 11 436         | 1 848               |                 | 1 479          |              | 91,5                         | 1 082,2         |
| Norrköping           | 370 214          | 144 697                 | 20 651         | 83 675           | 10 019         | 19 407              | 210             | 10 673         | 62           | 116,0                        | 1 277,1         |
| Malmö                | 89 931           | 51 838                  | 16 564         | 25 838           | 3 174          | 2 250               |                 | 3 202          | 810          | 54,0                         | 570,0           |
| Övrigt               | 138 096          | 46 075                  | 6 842          | 22 097           | 10 589         | 3 855               | 2 339           | 339            | 14           | 38,7                         | 399,9           |
| <b>Summa</b>         | <b>2 501 338</b> | <b>1 571 170</b>        | <b>528 517</b> | <b>495 069</b>   | <b>172 777</b> | <b>161 035</b>      | <b>44 994</b>   | <b>159 121</b> | <b>9 657</b> | <b>2 430,1</b>               | <b>34 007,4</b> |

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2025-04-01 12 månader framåt.

## ÖVERSIKT PER LOKALTYP

| 2025-03-31          | Area             | Hyresvärde MSEK <sup>1</sup> | Hyresvärde/kvm |
|---------------------|------------------|------------------------------|----------------|
| Kontor              | 528 517          | 1 100,4                      | 2 082          |
| Logistik & lager    | 495 069          | 418,4                        | 845            |
| Industri & verkstad | 161 035          | 163,3                        | 1 014          |
| Handel & restaurang | 172 777          | 318,7                        | 1 844          |
| Vård & skola        | 159 121          | 308,0                        | 1 935          |
| Bostad & hotell     | 44 994           | 74,9                         | 1 664          |
| Övrigt              | 9 657            | 46,4                         | 4 811          |
| <b>Total</b>        | <b>1 571 170</b> | <b>2 430,1</b>               | <b>1 547</b>   |

<sup>1</sup> Hyresvärde per 2025-04-01 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 2025-03-31 har hela fastighetsbeståndet internvärderats med utgångspunkt från senaste extern värdering per 2024-12-31 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 2025 beaktats. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2025 till 34 007,4 (33 923,1) 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.

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 5,2 (5,2)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,6 (4,6)%, för Region 2 är det cirka 5,5 (5,5)% och för Region 3 är det cirka 6,1 (6,1)%.

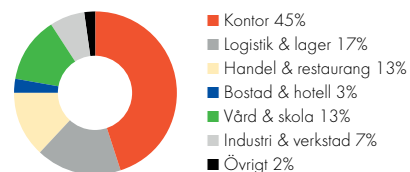
I värdet för koncernens fastigheter ingår 725 (610) MSEK som avser byggrätter vilka värderats genom tillämpning av ortspris- och/eller kassaflödesmetoden vilket innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter.

Periodens orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 0,0 (118,7) MSEK.

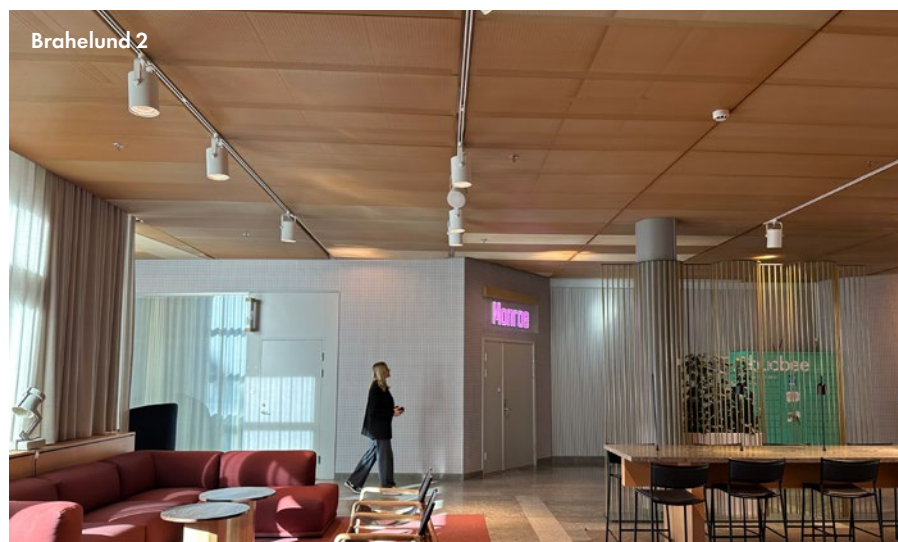
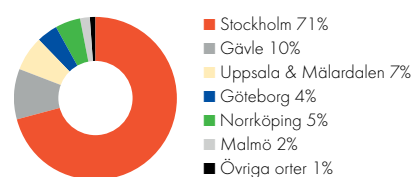
Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

| MSEK                                                                           |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande               | 33 923,1        |
| + Förvärv av nya fastigheter                                                   | -               |
| + Investeringar                                                                | 84,3            |
| - Försäljningar                                                                | -               |
| +/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter                                 | 0,0             |
| <b>Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande</b> | <b>34 007,4</b> |

### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYPEN



### HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



# 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. Samtliga större projekt miljöcertifieras enligt Breeam eller Miljöbyggnad och dessutom är de anpassade till EU:s Taxonomi och Fastpartners egna hållbarhetskrav.

Fastpartner förädlar löpande fastighetsbeståndet med anpassningar i syfte att bland annat möta hyresgästernas önskemål och att energieffektivisera samt miljöcertifiera fastigheterna för ett minskat klimatavtryck. Projekt som kan nämnas som exempel på detta miljöcertifierings- och hållbarhetsarbete är nybyggnad av serverhall, etapp 2, åt Conapto i Stensåtra 19 och ombyggnad åt Handelsbanken i Norr 22:2. Båda dessa projekt miljöcertifieras enligt Breeam respektive Miljöbyggnad. Andra projekt är lokalanpassning åt flera hyresgäster i Brahelund 2 samt lokalanpassning åt PhoneLife i Ringpärmen 5.

Fastpartner har under 2025 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 84,3 (76,8) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2025-03-31 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 634,8 (586,2) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 460 (310) MSEK.

## 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 2025 har Fastpartner bedömda byggrätter om cirka 428 (433) tkvm som fördelas på cirka 122 (122) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 306 (311) tkvm kommersiella byggrätter. Byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 31 mars 2025 var byggrätterna värderade till 725 (725) MSEK, varav 240 (240) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 967 (1 967) kr/kvm, och 485 (485) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 582 (1 559) kr/kvm. Byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

## INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

|                        | MSEK        |
|------------------------|-------------|
| Nybyggnation           | 8,9         |
| Hyresgäst Anpassningar | 57,0        |
| Miljö- och planprojekt | 18,4        |
| <b>Total</b>           | <b>84,3</b> |

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



## FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 MARS 2025

| Fastighet         | Projekttyp                              | Projektyta (kvm) | Beräknad investering (MSEK) | Beräknad återstående investering (MSEK) | Beräknat färdigt, år |
|-------------------|-----------------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| Brahelund 2       | Ombyggnad flera hyresgäster             | 5 200            | 31                          | 3                                       | Q2 25                |
| Bogaren 7*        | Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer          | 6 400            | 90                          | 3                                       | Q3 25                |
| Amerika 3         | Ombyggnad PreZero, Kriminalvården       | 10 200           | 14                          | 14                                      | Q3 25                |
| Oxen Mindre 34    | Ombyggnad hyresgäst, Currentum          | 300              | 5                           | 1                                       | Q3 25                |
| Prästgårdsängen 1 | Ombyggnad hyresgäst, Vårdcentral        | 1 700            | 3                           | 1                                       | Q4 25                |
| Sporren 4*        | Lokalanpassning, energi, miljöcert      | 19 100           | 25                          | 2                                       | Q4 25                |
| Kärra 90:1        | Ombyggnad flera hyresgäster             | 10 300           | 12                          | 8                                       | Q4 25                |
| Ringpärmen 5      | Ombyggnad hyresgäst, Phonelife          | 1 400            | 16                          | 8                                       | Q4 25                |
| Sensåtra 19       | Nybyggnad, Serverhall, Conapto, etapp 2 | 3 400            | 70                          | 69                                      | Q3 26                |
| Norr 22:2         | Ombyggnad Handelsbanken, energi         | 2 600            | 62                          | 59                                      | Q3 26                |

\* Hyresgäst inflyttad, återstår kompletteringar och montering solceller.

## STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

| Region        | Område      | Fastighet                | Upplåtelseform  | Fast.kategori          | Status                      | Möjlig byggstart <sup>1</sup> | Tillkommande yta (kvm, BTA) <sup>2</sup> |                |                | Tillk. antal <sup>2</sup> |
|---------------|-------------|--------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|
|               |             |                          |                 |                        |                             |                               | Bostad                                   | Kommersiellt   | Total          |                           |
| Stockholm     | Sundbyberg  | Päronet 2                | Äganderätt      | Förskola, bostäder     | Byggstart, Inför detaljplan | 2025, 2028                    | 10 000                                   | 800            | 10 800         | 154                       |
| Stockholm     | Ärsta       | Allgunnen 7              | Ägande/Tomträtt | Bostäder, förskola     | Pågående detaljplan         | 2028                          | 8 600                                    | 900            | 9 500          | 108                       |
| Stockholm     | Västberga   | Timpenningen 6           | Tomträtt        | Kommersiellt           | Inledande byggjobb          | 2021 <sup>3</sup>             | -                                        | 40 000         | 40 000         | -                         |
| Stockholm     | Liljeholmen | Syllen 4                 | Tomträtt        | Bostäder/kommersiellt  | Inför detaljplan            | 2028                          | 4 200                                    | 5 400          | 9 600          | 140                       |
| Stockholm     | Lidingö     | Diviatorn 1              | Äganderätt      | Bostäder               | Inför detaljplan            | 2028                          | 3 100                                    | -              | 3 100          | 78                        |
| Stockholm     | Bromma      | Riksby 1:13              | Ägande/Tomträtt | Bostäder/kommersiellt  | Pågående detaljplan         | 2031                          | 40 300                                   | 46 700         | 87 000         | 540                       |
| Stockholm     | Märsta      | Märsta C                 | Äganderätt      | Kommersiellt           | Inför byggstart             | 2026                          | -                                        | 16 800         | 16 800         | -                         |
| Stockholm     | Vallentuna  | Vallentuna C             | Äganderätt      | Bostäder/kommersiellt  | Pågående detaljplan         | 2027                          | 20 000                                   | 7 000          | 27 000         | 250                       |
| Stockholm     | Vallentuna  | Vallentuna-Rickeby 1:472 | Äganderätt      | Bostäder, handel       | Inför byggstart             | 2026                          | 2 800                                    | 600            | 3 400          | 48                        |
| Stockholm     | Täby        | Stansen 1                | Äganderätt      | Förskola               | Inför byggstart             | 2026                          | -                                        | 2 000          | 2 000          | -                         |
| Ulricehamn    | Ulricehamn  | Slingan 1                | Äganderätt      | Lager, logistik        | Inför byggstart             | 2026                          | -                                        | 23 500         | 23 500         | -                         |
| Gävle         | Gävle C     | Norr 22:2                | Äganderätt      | Kommersiellt           | Byggstart                   | 2025                          | -                                        | 3 400          | 3 400          | -                         |
| Gävle         | Näringen    | Näringen 10:4            | Äganderätt      | Kommersiellt           | Inför byggstart             | 2026                          | -                                        | 10 000         | 10 000         | -                         |
| Gävle         | Hemsta      | Hemsta 11:11, 15:7       | Äganderätt      | Kommersiellt           | Inför byggstart             | 2026                          | -                                        | 20 000         | 20 000         | -                         |
| Gävle         | Gavlehov    | Sätra 64:5, Sätra 108:23 | Äganderätt      | Bostäder, kommersiellt | Inför byggstart             | 2025                          | 11 500                                   | 24 500         | 36 000         | 164                       |
| Stockholm     | Uppl Väsby  | Hammarby-Smedby 1:458    | Äganderätt      | Kontor, tillverkning   | Inför byggstart             | 2026                          | -                                        | 16 300         | 16 300         | -                         |
| Stockholm     | Kista       | Ekenäs 1 mfl             | Tomträtt        | Centrum, kommersiellt  | Pågående detaljplan         | 2029                          | -                                        | 18 100         | 18 100         | -                         |
| <b>Totalt</b> |             |                          |                 |                        |                             |                               | <b>100 500</b>                           | <b>236 000</b> | <b>336 500</b> | <b>1 482</b>              |

<sup>1</sup> Med möjlig byggstart avses när projektet bedöms kunna starta förutsatt att planarbetet utvecklas som förväntat och i förekommande fall att utthyrning nått en erforderlig nivå.

<sup>2</sup> Siffrorna grundar sig på uppskattningar och bedömningar av Fastpartner och är således preliminära. Siffrorna kan komma att revideras under projektens gång.

<sup>3</sup> Sanering och rivningsarbeten påbörjades 2021.



# Finansiering

## Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 15 095,0 (15 009,8) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 141,6 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med –56,4 MSEK till följd av att Fastpartner återköpt 1 000 000 stamaktier av serie A.

## Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 16 261,9 (16 293,6) MSEK av vilket 8 546,2 (8 563,3) MSEK eller 52,6 (52,6)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 387,8 (15 498,1) MSEK, motsvarande 45,2 (45,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 31 mars 2025. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 10 886,9 (10 533,9) MSEK motsvarande 32,0 (31,1)% av fastigheternas marknadsvärde per den 31 mars 2025. Återstående bruttoskuld motsvarande 15,8 (17,0)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 5 150,0 (5 150,0) MSEK samt företagscertifikat om 225,0 (610,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 31 mars 2025 3,9 (4,0)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

| Belopp (MSEK)  | Ränta (%)                     | Obligationslånets löptid |
|----------------|-------------------------------|--------------------------|
| 1 750,0        | Stibor 3M + 1,12 <sup>1</sup> | maj-25                   |
| 1 300,0        | Stibor 3M + 1,27 <sup>1</sup> | jun-26                   |
| 1 200,0        | Stibor 3M + 1,45 <sup>1</sup> | feb-27                   |
| 400,0          | 2,288 <sup>1,2</sup>          | feb-27                   |
| 500,0          | Stibor 3M + 1,28 <sup>1</sup> | aug-27                   |
| <b>5 150,0</b> |                               |                          |

<sup>1</sup> Tolet avser procentenheter.

<sup>2</sup> Ingången ränteswapavtal om 400,0 MSEK till rörlig ränta om Stibor 3M + 1,32 procentenheter. Löptid feb-27.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 261,9 (16 293,9) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 3 474,1 (3 588,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2025. Fastpartner har per den 3 april 2025 erhållit likviden för det icke säkerställda gröna obligationslån om 1 250 MSEK som man emitterat. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,50 procentenheter. Obligationslånet kommer användas till att lösa ett utestående obligationslån med slutförfall i maj 2025. För övriga kortfristiga lån har Fastpartner en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider 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 2025.

## LÅNESTRUKTUR PER 2025-03-31 (MSEK)

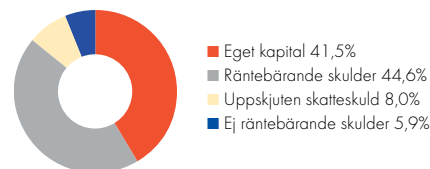
| Låneavtal     | Varav utnyttjat      | Låneavtalets löptid |
|---------------|----------------------|---------------------|
| 3 090,5       | 3 090,5 <sup>1</sup> | 2025                |
| 6 812,2       | 5 362,2 <sup>2</sup> | 2026                |
| 4 160,9       | 4 160,9 <sup>3</sup> | 2027                |
| 1 751,0       | 1 276,0              | 2028                |
| 216,0         | 216,0                | 2029                |
| 1 115,0       | 1 115,0              | 2032                |
| 1 041,3       | 1 041,3              | 2034                |
| <b>Totalt</b> | <b>18 186,9</b>      | <b>16 261,9</b>     |

<sup>1</sup> Varav 1 750,0 avser grönt obligationslån och 225,0 avser företagscertifikat.

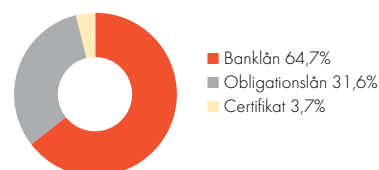
<sup>2</sup> Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

<sup>3</sup> Varav 2 100,0 avser grönt obligationslån.

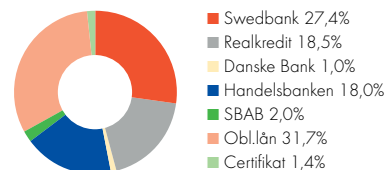
## KAPITALSTRUKTUR



## FÖRDELNING FINANSIERING



## FÖRDELNING LÅNGIVARE



## KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 MARS 2025

| Belopp (MSEK) | Ränta <sup>1</sup> (%) | Swapens löptid |
|---------------|------------------------|----------------|
| 200           | 1,23                   | feb-26         |
| 600           | 1,83                   | feb-26         |
| 300           | 2,30                   | dec-26         |
| 300           | 2,71                   | dec-28         |
| 200           | 2,41                   | dec-28         |
| 400           | 2,20                   | aug-29         |
| 300           | 2,12                   | aug-29         |
| 100           | 2,17                   | sep-29         |
| 500           | 1,99                   | dec-29         |
| 500           | 2,72                   | dec-33         |
| <b>3 400</b>  |                        |                |

<sup>1</sup> Exklusive lånets marginal

### Kreditbetyg från Moody's och Scope Ratings

Fastpartner erhöll en Investment Grade-rating från Moody's i maj 2021. Kreditbetyget uppgick till Baa3 med stabila utsikter. Per den 30 november 2022 bekräftade Moody's Fastpartners kreditbetyg Baa3 men justerade utsikterna till negativa. Per den 11 juli 2023 sänkte Moody's kreditbetyget till Ba3 med negativa utsikter. Per den 29 november 2023 sänkte Moody's kreditbetyget till B1 med negativa utsikter. Per den 16 maj 2024 bekräftade Moody's kreditbetyget B1 men justerade utsikterna till stabila. Per den 27 februari 2025 höjde Moody's kreditbetyget till Ba3 med positiva utsikter.

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. Per den 7 september 2023 sänkte Scope Ratings kreditbetyget till BB med negativa utsikter. Per den 30 augusti 2024 bekräftade Scope Ratings kreditbetyget BB men justerade utsikterna till positiva.

### Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,5 (41,5)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 49,4 (49,4)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 548,5 (428,4) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 1 925 (2 310) MSEK.

### Riskbedömning

Fastpartners huvudsakliga risker är kopplade till konjunkturutveckling, finansieringskostnad, tillgång till likviditet på finansieringsmarknaden och värdeförändring på fastigheter. Samtliga dessa risker är sammankopplade med varandra och samverkande. Tillgång till likviditet och räntenivån är avgörande för hur investeringar och konsumtion utvecklas, vilket i sin tur påverkar konjunkturen likväl som räntan självklart är den viktigaste faktorn för såväl förvaltningsresultat som värdeutvecklingen på fastigheterna.

Vi befinner oss fortfarande i en situation med sjunkande räntor i omvärlden och där ECB med stor sannolikhet kommer att genomföra omfattande räntesänkningar i ett försök att ändra den negativa spiral som europeisk industri och konjunktur befinner sig i.

Likviditeten på kapitalmarknaden är tillbaka på förpandemiska nivåer och banksystemet är fortsatt supporterande mot sina gamla kunder. Riskerna har i högre grad flyttats från finansieringssidan till hyresgästsidan. Detta som en konsekvens av sämre konjunktur och svag konsumtionsefterfrågan. För Fastpartners del är den positiva påverkan av lägre finansieringskostnader betydligt större än den negativa effekten av en sämre konjunktur för våra hyresgäster.

### 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 2025 81 (84) anställda, varav 53 (56) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

### Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

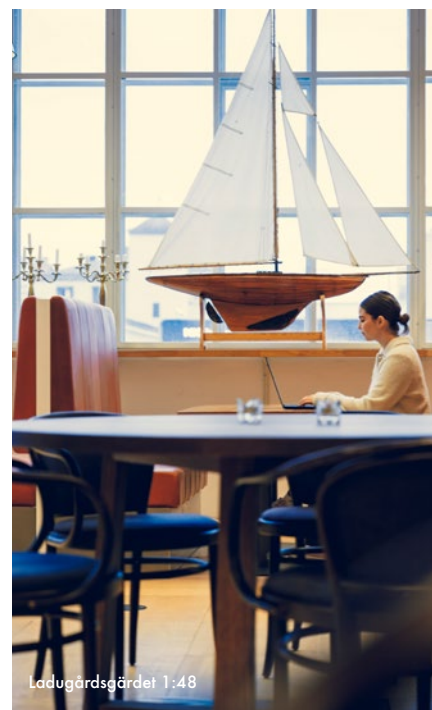
Ingen förändring har skett gällande ställda säkerheter under perioden. Ställda säkerheter uppgår till 11 965,7 (11 965,7) MSEK.

# 41,5%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 41,5%.

# 49,4%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 49,4%.



**Händelser efter periodens slut**

Fastpartner har per den 3 april erhållit likviden för det icke säkerställda gröna obligationslån om 1 250 MSEK som man emitterat. Lånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,50 procentenheter. Obligationslånet kommer användas till att lösa ett utestående obligationslån med slutförfall i maj 2025.

**Moderbolaget**

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 159,5 (159,1) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 12,2 (–4,2) MSEK. Per den 31 mars 2025 uppgick likvida medel till 133,2 (23,9) MSEK. Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.



# 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 2025 äger 72,3%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 31 MARS 2025 (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. Emissionskursen 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.

## Återköp och avyttring av egna aktier

Under perioden har 1 000 000 stamaktier av serie A återköpts till en snittkurs om 56,3 kr per aktie. Inga egna stamaktier av serie A har avyttrats. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 1 333 636 stamaktier av serie A, motsvarande 0,7% av totalt antal utgivna stamaktier av serie A.

Inga stamaktier av serie D har återköpts.

## Antal utestående aktier

Totalt antal utestående stamaktier av serie A uppgår till 181 900 000 vid periodens utgång. Totalt antal utestående stamaktier av serie D uppgår till 14 659 140 vid periodens utgång.

## DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2025-03-31

|                                        | Antal aktier, serie A | Andel %      |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Compactor Fastigheter AB <sup>1)</sup> | 131 500 000           | 72,3         |
| Länsförsäkringar Fondförvaltning       | 6 279 630             | 3,5          |
| Swedbank Robur Fonder                  | 4 196 811             | 2,3          |
| Familjen Kamprads Stiftelse            | 4 187 500             | 2,3          |
| Cliens Kapitalförvaltning AB           | 2 997 613             | 1,6          |
| Övriga                                 | 32 738 446            | 18,0         |
| <b>Antal utestående stamaktier</b>     | <b>181 900 000</b>    | <b>100,0</b> |
| Fastpartner AB                         | 1 333 636             |              |
| <b>Totalt utgivna stamaktier</b>       | <b>183 233 636</b>    |              |

<sup>1)</sup> Varav 180 000 (180 000) aktier är utlånade till Carnegie i samband med tecknandet av likviditetssgarantin.



## VARFÖR VARA AKTIE-ÄGARE 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 691 MSEK för år 2024, vilket innebär en ökning med 249 procent. De mål som Fastpartner satt upp under dessa år har ofta uppfyllts. Per Q1 2025 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 890 MSEK.

## STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

Stockholm den 24 april 2025

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 24 april 2025 kl 15:15.

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](http://www.fastpartner.se)

# Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

| Belopp i MSEK                                       | 2025<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Hysesintäkter                                       | 571,5              | 578,9              | 2 293,4             |
| <b>Fastighetskostnader</b>                          |                    |                    |                     |
| Driftskostnader                                     | -130,4             | -125,4             | -394,9              |
| Reparation och underhåll                            | -15,2              | -15,4              | -73,4               |
| Fastighetsskatt                                     | -29,1              | -30,3              | -119,1              |
| Arrenden                                            | -2,5               | -2,3               | -9,1                |
| Fastighetsadministration och marknadsföring         | -20,8              | -21,6              | -86,1               |
| <b>Driftnetto</b>                                   | <b>373,5</b>       | <b>383,9</b>       | <b>1 610,8</b>      |
| Central administration                              | -12,3              | -11,9              | -46,5               |
| Orealiserade värdeförändringar på fastigheter       | 0,0                | 118,7              | 128,2               |
| Realiserade värdeförändringar på fastigheter        | -                  | -                  | 6,8                 |
| Andel i intresseföretags resultat                   | -                  | -                  | -3,8                |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>             | <b>361,2</b>       | <b>490,7</b>       | <b>1 695,5</b>      |
| <b>Finansiella poster</b>                           |                    |                    |                     |
| Finansiella intäkter                                | 6,2                | 7,1                | 25,6                |
| Finansiella kostnader                               | -173,2             | -231,2             | -860,0              |
| Leasingkostnad / tomträttsavgälder                  | -8,9               | -9,0               | -35,4               |
| Värdeförändring derivat och finansiella placeringar | 3,9                | 20,6               | 19,0                |
| <b>Resultat före skatt</b>                          | <b>189,2</b>       | <b>278,2</b>       | <b>844,7</b>        |
| Skatt                                               | -47,6              | -74,9              | -196,7              |
| <b>Periodens resultat</b>                           | <b>141,6</b>       | <b>203,3</b>       | <b>648,0</b>        |
| Övrigt totalresultat                                | -                  | -                  | -                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>                      | <b>141,6</b>       | <b>203,3</b>       | <b>648,0</b>        |
| <b>Periodens resultat hänförligt till:</b>          |                    |                    |                     |
| Moderbolagets aktieägare                            | 141,6              | 203,3              | 648,0               |
| Innehav utan bestämmande inflytande                 | -                  | -                  | -                   |
|                                                     | <b>141,6</b>       | <b>203,3</b>       | <b>648,0</b>        |
| Resultat/stamaktie, serie A, kr                     | 0,68               | 1,01               | 3,14                |
| Antal utgivna stamaktier, serie A                   | 183 233 636        | 183 233 636        | 183 233 636         |
| Antal utestående stamaktier, serie A                | 181 900 000        | 182 900 000        | 182 900 000         |
| Genomsnittligt antal stamaktier, serie A            | 182 566 667        | 182 900 000        | 182 900 000         |
| Resultat/stamaktie, serie D, kr                     | 1,25               | 1,25               | 5,0                 |
| Antal utgivna stamaktier, serie D                   | 14 659 140         | 14 659 140         | 14 659 140          |
| Antal utestående stamaktier, serie D                | 14 659 140         | 14 659 140         | 14 659 140          |
| Genomsnittligt antal stamaktier, serie D            | 14 659 140         | 14 659 140         | 14 659 140          |

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

# Koncernens balansräkning i sammandrag

| Belopp i MSEK                                    | 2025-03-31      | 2024-03-31      | 2024-12-31      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |                 |                 |                 |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |                 |                 |                 |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>          |                 |                 |                 |
| Förvaltningsfastigheter                          | 33 811,8        | 33 755,9        | 33 727,5        |
| Förvaltningsfastigheter under uppförande         | 195,6           | 189,7           | 195,6           |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt                  | 1 190,0         | 1 200,0         | 1 190,0         |
| Maskiner och inventarier                         | 3,1             | 4,1             | 3,4             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    | <b>35 200,5</b> | <b>35 149,7</b> | <b>35 116,5</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>         |                 |                 |                 |
| Långfristiga värdepappersinnehav                 | 131,0           | 140,0           | 138,4           |
| Andelar i intresseföretag                        | 597,3           | 590,4           | 590,3           |
| Andra långfristiga fordringar                    | 0,1             | 0,4             | 0,2             |
| Derivatinstrument                                | 33,8            | 19,4            | 28,8            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>   | <b>762,2</b>    | <b>750,2</b>    | <b>757,7</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               | <b>35 962,7</b> | <b>35 899,9</b> | <b>35 874,2</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |                 |                 |                 |
| Kortfristiga fordringar                          | 295,9           | 298,8           | 232,5           |
| Kortfristiga placeringar                         | -               | 42,5            | 43,7            |
| Likvida medel                                    | 153,5           | 10,7            | 33,4            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               | <b>449,4</b>    | <b>352,0</b>    | <b>309,6</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          | <b>36 412,1</b> | <b>36 251,9</b> | <b>36 183,8</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |                 |                 |                 |
| Aktiekapital                                     | 659,6           | 659,6           | 659,6           |
| Övrigt tillskjutet kapital                       | 2 051,4         | 2 051,4         | 2 051,4         |
| Balanserad vinst inklusive periodens resultat    | 12 384,0        | 12 110,3        | 12 298,8        |
| <b>Summa eget kapital</b>                        | <b>15 095,0</b> | <b>14 821,3</b> | <b>15 009,8</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                      |                 |                 |                 |
| Uppskjuten skatteskuld                           | 2 904,6         | 2 853,0         | 2 878,2         |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 12 787,8        | 16 201,9        | 12 705,3        |
| Leasingskuld tomträtt                            | 1 190,0         | 1 200,0         | 1 190,0         |
| Övriga långfristiga skulder                      | 43,3            | 45,7            | 43,1            |
| Derivatinstrument                                | 14,0            | -               | 14,0            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                | <b>16 939,7</b> | <b>20 300,6</b> | <b>16 830,6</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                      |                 |                 |                 |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 3 474,1         | 183,0           | 3 588,6         |
| Övriga kortfristiga skulder                      | 483,4           | 606,3           | 448,2           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 419,9           | 340,7           | 306,6           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                | <b>4 377,4</b>  | <b>1 130,0</b>  | <b>4 343,4</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                             | <b>21 317,1</b> | <b>21 430,6</b> | <b>21 174,0</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            | <b>36 412,1</b> | <b>36 251,9</b> | <b>36 183,8</b> |

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

| Belopp i MSEK                                                                       | 2025<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                    |                    |                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                          | <b>189,2</b>       | <b>278,2</b>       | <b>844,7</b>        |
| Justeringsposter                                                                    | -3,6               | -139,1             | -137,6              |
| Betald/erhållen skatt                                                               | -68,1              | -18,2              | -94,8               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>117,5</b>       | <b>120,9</b>       | <b>612,3</b>        |
| Förändringar i rörelsekapital                                                       | 199,8              | 154,3              | -0,6                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>317,3</b>       | <b>275,2</b>       | <b>611,7</b>        |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                    |                    |                     |
| Investeringar i fastigheter                                                         | -84,3              | -76,8              | -343,7              |
| Försäljning av fastigheter                                                          | -                  | -                  | 282,8               |
| Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid                     | 0,8                | -                  | 3,7                 |
| Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid                      | -7,0               | -                  | -4,5                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-90,5</b>       | <b>-76,8</b>       | <b>-61,7</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                    |                    |                     |
| Upptagande av lån                                                                   | 385,0              | 865,0              | 1 415,0             |
| Lösen och amortering av lån                                                         | -417,0             | -1 130,4           | -1 771,4            |
| Återköp egna aktier                                                                 | -56,4              | -                  | -                   |
| Utdelning                                                                           | -18,3              | -18,3              | -256,2              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-106,7</b>      | <b>-283,7</b>      | <b>-612,6</b>       |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>120,1</b>       | <b>-85,3</b>       | <b>-62,6</b>        |
| Likvida medel vid periodens ingång                                                  | 33,4               | 96,0               | 96,0                |
| Förvärvade likvida medel                                                            | -                  | -                  | -                   |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>153,5</b>       | <b>10,7</b>        | <b>33,4</b>         |

# Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

| Belopp i MSEK                            | 2025<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Vid periodens början                     | 15 009,8           | 14 618,0           | 14 618,0            |
| Återköp egna aktier                      | -56,4              | -                  | -                   |
| Utdelning <sup>1</sup>                   | -                  | -                  | -256,2              |
| Periodens resultat/totalresultat         | 141,6              | 203,3              | 648,0               |
| <b>Vid periodens slut</b>                | <b>15 095,0</b>    | <b>14 821,3</b>    | <b>15 009,8</b>     |
| Hänförligt till moderbolagets aktieägare | 15 095,0           | 14 821,3           | 15 009,8            |

<sup>1</sup> Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. Hela utdelningsbeloppet om 256,2 MSEK är utbetalt per 2025-03-31.

## Nyckeltal

| Finansiella nyckeltal                                                      | 2025<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) <sup>2</sup> | 890,0              | 740,0              | 900,0               |
| Eget kapital/stamaktie serie A, SEK <sup>2</sup>                           | 83,0               | 81,0               | 82,1                |
| Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK <sup>2</sup>     | 98,8               | 96,5               | 97,7                |
| Avkastning på eget kapital, % <sup>1, 2</sup>                              | 3,8                | 5,5                | 4,4                 |
| Avkastning på totalt kapital, % <sup>1, 2</sup>                            | 4,0                | 5,6                | 4,7                 |
| Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>                                       | 2,1                | 1,6                | 1,8                 |
| Nettoskuld/EBITDA, ggr <sup>2</sup>                                        | 10,7               | 10,5               | 9,9                 |
| Soliditet, % <sup>2</sup>                                                  | 41,5               | 40,9               | 41,5                |
| Soliditet justerad enligt NRV, % <sup>2</sup>                              | 49,4               | 48,7               | 49,4                |

| Fastighetsrelaterade nyckeltal                               | 2025<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Driftnetto, % <sup>1, 2</sup>                                | 4,8                | 4,8                | 5,1                 |
| Överskottsgrad, % <sup>2</sup>                               | 65,4               | 66,3               | 70,2                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                                  | 91,7               | 92,6               | 92,4                |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, % | 92,0               | 92,7               | 92,4                |
| Hyresvärde, kr/kvm <sup>1</sup>                              | 1 633,3            | 1 630,0            | 1 622,7             |
| Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>                     | 504,1              | 495,2              | 434,5               |
| Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>                         | 993,6              | 1 014,1            | 1 064,9             |

<sup>1</sup> Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

<sup>2</sup> Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 26.

### FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2025-03-31

| Region       | Antal<br>fastigheter | Yta tkvm       | Hyresintäkter | Intäkt/kvm <sup>1</sup> | Fastighets-<br>kostn MSEK | Kostnad/<br>kvm <sup>1</sup> | Driftnetto<br>MSEK | Verkligt värde<br>MSEK | Driftnetto<br>% | Hyresvärde <sup>1</sup><br>MSEK |
|--------------|----------------------|----------------|---------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Region 1     | 59                   | 493,9          | 271,3         | 2 197,2                 | 78,8                      | 638,2                        | 192,5              | 18 425,0               | 4,5             | 300,7                           |
| Region 2     | 85                   | 489,2          | 174,4         | 1 426,0                 | 74,0                      | 605,1                        | 100,4              | 9 674,3                | 4,6             | 201,4                           |
| Region 3     | 73                   | 588,0          | 125,8         | 855,8                   | 45,2                      | 307,5                        | 80,6               | 5 908,1                | 5,9             | 139,4                           |
| <b>Summa</b> | <b>217</b>           | <b>1 571,1</b> | <b>571,5</b>  | <b>1 455,0</b>          | <b>198,0</b>              | <b>504,1</b>                 | <b>373,5</b>       | <b>34 007,4</b>        | <b>4,8</b>      | <b>641,5</b>                    |

<sup>1</sup> Ej justerad för förvärvade och sålda fastigheter under 2025.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga/Älvsjö/Hässelby/Bredäng/Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Årvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

# Moderbolagets resultat och totalresultat i sammandrag

| Belopp i MSEK                               | 2025<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Hyresintäkter</b>                        | <b>159,5</b>       | <b>159,1</b>       | <b>630,6</b>        |
| <b>Fastighetskostnader</b>                  |                    |                    |                     |
| Driftskostnader                             | -32,6              | -30,9              | -89,1               |
| Reparation och underhåll                    | -6,7               | -6,9               | -30,6               |
| Fastighetsskatt                             | -8,5               | -8,2               | -33,6               |
| Tomträttsavgifter/arrenden                  | -4,0               | -4,0               | -16,0               |
| Fastighetsadministration och marknadsföring | -13,0              | -12,5              | -52,2               |
| <b>Driftnetto</b>                           | <b>94,7</b>        | <b>96,6</b>        | <b>409,1</b>        |
| Central administration                      | -7,4               | -7,4               | -30,7               |
| Andel i intresseföretags resultat           | -                  | -                  | -3,8                |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>     | <b>87,3</b>        | <b>89,2</b>        | <b>374,6</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                   |                    |                    |                     |
| Försäljning av aktier och andelar           | -                  | -                  | 236,3               |
| Resultat från andelar i dotterbolag         | -                  | -                  | 470,6               |
| Övriga finansiella poster                   | -75,1              | -93,4              | -418,4              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>    | <b>12,2</b>        | <b>-4,2</b>        | <b>663,1</b>        |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                |                    |                    |                     |
| Koncernbidrag                               | -                  | -                  | 11,4                |
| <b>Resultat före skatt</b>                  | <b>12,2</b>        | <b>-4,2</b>        | <b>674,5</b>        |
| Skatt                                       | -3,4               | -11,4              | -48,4               |
| <b>Periodens resultat</b>                   | <b>8,8</b>         | <b>-15,6</b>       | <b>626,1</b>        |
| Övrigt totalresultat                        | -                  | -                  | -                   |
| <b>Periodens totalresultat</b>              | <b>8,8</b>         | <b>-15,6</b>       | <b>626,1</b>        |

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Belopp i MSEK                                    | 2025-03-31      | 2024-03-31      | 2024-12-31      |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |                 |                 |                 |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |                 |                 |                 |
| Materiella anläggningstillgångar                 |                 |                 |                 |
| Maskiner och inventarier                         | 0,7             | 0,8             | 0,8             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>    | <b>0,7</b>      | <b>0,8</b>      | <b>0,8</b>      |
| Andelar i koncernföretag                         | 8 996,4         | 8 885,7         | 8 996,4         |
| Fordringar hos koncernföretag                    | 11 562,8        | 11 677,6        | 11 682,6        |
| Långfristiga värdepappersinnehav                 | 131,0           | 140,0           | 138,4           |
| Andelar i intresseföretag                        | 560,1           | 553,2           | 553,1           |
| Andra långfristiga fordringar                    | 0,1             | 0,3             | 0,1             |
| Derivatinstrument                                | 33,8            | 19,4            | 28,8            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>   | <b>21 284,2</b> | <b>21 276,2</b> | <b>21 399,4</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               | <b>21 284,9</b> | <b>21 277,0</b> | <b>21 400,2</b> |
| Kortfristiga fordringar                          | 25,3            | 14,4            | 27,0            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     | 156,1           | 164,3           | 163,0           |
| Kortfristiga placeringar                         | -               | 42,5            | 43,7            |
| Likvida medel                                    | 133,2           | 4,2             | 23,9            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               | <b>314,6</b>    | <b>225,4</b>    | <b>257,6</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          | <b>21 599,5</b> | <b>21 502,4</b> | <b>21 657,8</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                  |                 |                 |                 |
| Aktiekapital                                     | 659,6           | 659,6           | 659,6           |
| Övriga reserver                                  | 110,6           | 110,6           | 110,6           |
| Överkursfond                                     | 2 051,4         | 2 051,4         | 2 051,4         |
| Balanserad vinst inkl periodens resultat         | 4 604,1         | 4 266,2         | 4 651,7         |
| <b>Summa eget kapital</b>                        | <b>7 425,7</b>  | <b>7 087,8</b>  | <b>7 473,3</b>  |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 9 649,7         | 12 697,2        | 9 286,8         |
| Skulder till koncernföretag                      | 1 021,6         | 1 005,9         | 953,1           |
| Övriga långfristiga skulder                      | 19,5            | 24,6            | 23,5            |
| Derivatinstrument                                | 14,0            | -               | 14,0            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                | <b>10 704,8</b> | <b>13 727,7</b> | <b>10 277,4</b> |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder | 3 107,5         | 162,5           | 3 497,3         |
| Övriga kortfristiga skulder                      | 216,4           | 378,4           | 278,7           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter     | 145,1           | 146,0           | 131,1           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                | <b>3 469,0</b>  | <b>686,9</b>    | <b>3 907,1</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                             | <b>14 173,8</b> | <b>14 414,6</b> | <b>14 184,5</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>            | <b>21 599,5</b> | <b>21 502,4</b> | <b>21 657,8</b> |

# Förändring i moderbolagets egna kapital

| Belopp i MSEK                    | 2025<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Vid periodens början             | 7 473,3            | 7 103,4            | 7 103,4             |
| Återköp egna aktier              | -56,4              | -                  | -                   |
| Utdelning <sup>1</sup>           | -                  | -                  | -256,2              |
| Periodens resultat/totalresultat | 8,8                | -15,6              | 626,1               |
| Vid periodens slut               | 7 425,7            | 7 087,8            | 7 473,3             |

<sup>1</sup> Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. Hela utdelningsbeloppet om 256,2 MSEK är utbetalt per 2025-03-31.

## NOT 1 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 2025 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.

Brahelund 2



## NOT 2 REDOVISNING AV SEGMENT

|                                            | Region 1        |                 | Region 2       |                | Region 3       |                | Summa fastighetsförvaltning |                 | Elimineringar och koncern-gemensamma poster |              | Summa koncernen |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| MSEK                                       | 2025            | 2024            | 2025           | 2024           | 2025           | 2024           | 2025                        | 2024            | 2025                                        | 2024         | 2025            | 2024            |
| Hysesintäkter                              | 271,3           | 278,5           | 174,4          | 176,5          | 125,8          | 123,9          | 571,5                       | 578,9           |                                             |              | 571,5           | 578,9           |
| Fastighetskostnader                        | -78,8           | -80,9           | -74,0          | -72,3          | -45,2          | -41,8          | -198,0                      | -195,0          |                                             |              | -198,0          | -195,0          |
| <b>Driftnetto</b>                          | <b>192,5</b>    | <b>197,6</b>    | <b>100,4</b>   | <b>104,2</b>   | <b>80,6</b>    | <b>82,1</b>    | <b>373,5</b>                | <b>383,9</b>    |                                             |              | <b>373,5</b>    | <b>383,9</b>    |
| <b>Tomträttsavgälder</b>                   | <b>-7,5</b>     | <b>-7,5</b>     | <b>-1,2</b>    | <b>-1,3</b>    | <b>-0,2</b>    | <b>-0,2</b>    | <b>-8,9</b>                 | <b>-9,0</b>     |                                             |              | <b>-8,9</b>     | <b>-9,0</b>     |
| <b>Värdeförändringar</b>                   |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              |                 |                 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 0,1             | 119,0           | -0,5           | -0,6           | 0,4            | 0,3            | 0,0                         | 118,7           |                                             |              | 0,0             | 118,7           |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter  |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | -               | -               |
| Värdeförändringar finansiella instrument   |                 |                 |                |                |                |                | 3,9                         | 20,6            |                                             |              | 3,9             | 20,6            |
| <b>Bruttoresultat</b>                      | <b>185,1</b>    | <b>309,1</b>    | <b>98,7</b>    | <b>102,3</b>   | <b>80,8</b>    | <b>82,2</b>    | <b>368,5</b>                | <b>514,2</b>    |                                             |              | <b>368,5</b>    | <b>514,2</b>    |
| <b>Ofördelade poster</b>                   |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              |                 |                 |
| Central administration                     |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 | -12,3                                       | -11,9        | -12,3           | -11,9           |
| Andel i intresseföretags resultat          |                 |                 |                |                |                |                | -                           | -               |                                             |              | -               | -               |
| Finansiella intäkter                       |                 |                 |                |                |                |                | 6,2                         | 7,1             |                                             |              | 6,2             | 7,1             |
| Finansiella kostnader                      |                 |                 |                |                |                |                | -173,2                      | -231,2          |                                             |              | -173,2          | -231,2          |
| <b>Resultat före skatt</b>                 |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | <b>189,2</b>    | <b>278,2</b>    |
| Skatt                                      |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 | -47,6                                       | -74,9        | -47,6           | -74,9           |
| <b>Årets totalresultat</b>                 |                 |                 |                |                |                |                | <b>201,5</b>                | <b>290,1</b>    | <b>-59,9</b>                                | <b>-86,8</b> | <b>141,6</b>    | <b>203,3</b>    |
| Förvaltningsfastigheter                    | 18 425,0        | 18 600,8        | 9 674,3        | 9 546,1        | 5 908,1        | 5 798,7        | 34 007,4                    | 33 945,6        |                                             |              | 34 007,4        | 33 945,6        |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt            | 994,7           | 1 004,3         | 166,9          | 167,2          | 28,4           | 28,5           | 1 190,0                     | 1 200,0         |                                             |              | 1 190,0         | 1 200,0         |
| <b>Ofördelade poster</b>                   |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              |                 |                 |
| Finansiella anläggningstillgångar          |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 762,2           | 750,2           |
| Maskiner och inventarier                   |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 3,1             | 4,1             |
| Omsättningstillgångar                      |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 295,9           | 341,3           |
| Likvida medel                              |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 153,5           | 10,7            |
| <b>Summa tillgångar</b>                    | <b>19 419,7</b> | <b>19 605,1</b> | <b>9 841,2</b> | <b>9 713,3</b> | <b>5 936,5</b> | <b>5 827,2</b> | <b>35 197,4</b>             | <b>35 145,6</b> |                                             |              | <b>36 412,1</b> | <b>36 251,9</b> |
| <b>Ofördelade poster</b>                   |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              |                 |                 |
| Eget kapital                               |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 15 095,0        | 14 821,3        |
| Långfristiga skulder                       |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 14 035,1        | 17 447,6        |
| Uppskjuten skatteskuld                     |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 2 904,6         | 2 853,0         |
| Kortfristiga skulder                       |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | 4 377,4         | 1 130,0         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>      |                 |                 |                |                |                |                |                             |                 |                                             |              | <b>36 412,1</b> | <b>36 251,9</b> |
| Periodens förvärv och investeringar        | 23,2            | 39,6            | 39,6           | 23,4           | 21,5           | 13,8           | 84,3                        | 76,8            |                                             |              | 84,3            | 76,8            |
| 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 och Region 3. Dessa tre 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 förutom vad gäller tomträttsavgälder som i resultaträkningen för koncernen redovisas som en finansiell post. De tre 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 Stockholm city/Solna/Västberga/Södertälje/Lunda/Spånga samt bolagets fem stadsdelscentrum i Älvsjö, Hässelby, Bredäng Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Bromma/Täby/Lidingö/Akalla/Märsta/Knivsta/Sollentuna/Vallentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Årvidaberg/Ystad/Söderhamn/Borlänge/Finspång/Flen/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

## NOT 3 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 och Stenhus Fastigheter 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 långgivare. 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. Fastpartners innehav i Slättö Value Add I värderas enligt nivå 3.

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2025-03-31.

Fastpartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 8.

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2025-03-31 (2024-03-31)

|                                                                      | Totalt       |                | Nivå 1       |                | Nivå 2   |            | Nivå 3      |               |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------|----------|------------|-------------|---------------|
| Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början          | 182,1        | (172,6)        | 162,4        | (149,4)        |          |            | 19,7        | (23,2)        |
| Förvärv/Försäljning under perioden                                   | -44,5        | (-)            | -43,7        | (-)            |          |            | -0,8        |               |
| Orealiserad värdeförändring                                          | -6,6         | (9,9)          | -6,6         | (9,9)          |          |            |             |               |
| <b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>131,0</b> | <b>(182,5)</b> | <b>112,1</b> | <b>(159,3)</b> | <b>-</b> | <b>(-)</b> | <b>18,9</b> | <b>(23,2)</b> |

### FINANSIELLA SKULDER VÄRDERADE TILL VERKLIGT VÄRDE PER 2025-03-31 (2024-03-31)

|                                                                      | Totalt      |               | Nivå 1   |            | Nivå 2      |               | Nivå 3   |            |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|----------|------------|-------------|---------------|----------|------------|
| Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början          | 14,8        | (8,7)         |          |            | 14,8        | (8,7)         |          |            |
| Orealiserad värdeförändring                                          | 5,0         | (10,7)        |          |            | 5,0         | (10,7)        |          |            |
| <b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b> | <b>19,8</b> | <b>(19,4)</b> | <b>-</b> | <b>(-)</b> | <b>19,8</b> | <b>(19,4)</b> | <b>-</b> | <b>(-)</b> |

### KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2025-03-31 (2024-03-31)

|                                                  | Verkligt värde via totalresultatet |            | Verkligt värde via resultaträkningen |                     | Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde |                   | Totalt redovisat värde |                   | Totalt verkligt värde |                   |
|--------------------------------------------------|------------------------------------|------------|--------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Långfristiga värdepappersinnehav                 |                                    |            | 131,0                                | (140,0)             |                                                                              |                   | 131,0                  | (140,0)           | 131,0                 | (140,0)           |
| Andra långfristiga fordringar                    |                                    |            |                                      |                     | 0,1                                                                          | (0,4)             | 0,1                    | (0,4)             | 0,1                   | (0,4)             |
| Kundfordringar                                   |                                    |            |                                      |                     | 6,4                                                                          | (20,2)            | 6,4                    | (20,2)            | 6,4                   | (20,2)            |
| Övriga kortfristiga fordringar                   |                                    |            |                                      |                     | 24,9                                                                         | (13,6)            | 24,9                   | (13,6)            | 24,9                  | (13,6)            |
| Kortfristiga placeringar                         |                                    |            |                                      | (42,5)              |                                                                              |                   | -                      | (42,5)            | -                     | (42,5)            |
| Derivatinstrument                                |                                    |            | 33,8 <sup>1</sup>                    | (19,4) <sup>1</sup> |                                                                              |                   | 33,8                   | (19,4)            | 33,8                  | (19,4)            |
| Likvida medel                                    |                                    |            |                                      |                     | 153,5                                                                        | (10,7)            | 153,5                  | (10,7)            | 153,5                 | (10,7)            |
| Upplupna intäkter                                |                                    |            |                                      |                     | 109,8                                                                        | (94,2)            | 109,8                  | (94,2)            | 109,8                 | (94,2)            |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>              | <b>-</b>                           | <b>(-)</b> | <b>164,8</b>                         | <b>(201,9)</b>      | <b>294,7</b>                                                                 | <b>(139,1)</b>    | <b>459,5</b>           | <b>(341,0)</b>    | <b>459,5</b>          | <b>(341,0)</b>    |
| Skulder till kreditinstitut och liknande skulder |                                    |            |                                      |                     | 16 261,9                                                                     | (16 384,9)        | 16 261,9               | 16 384,9          | 16 261,9              | (16 384,9)        |
| Leasingskuld tomrätt                             |                                    |            |                                      |                     | 1 190,0                                                                      | (1 200,0)         | 1 190,0                | (1 200,0)         | 1 190,0               | (1 200,0)         |
| Övriga långfristiga skulder                      |                                    |            |                                      |                     | 43,3                                                                         | (45,7)            | 43,3                   | (45,7)            | 43,3                  | (45,7)            |
| Derivatinstrument                                |                                    |            | 14,0 <sup>1</sup>                    |                     |                                                                              |                   | 14,0                   | -                 | 14,0                  | -                 |
| Leverantörsskulder                               |                                    |            |                                      |                     | 109,6                                                                        | (91,8)            | 109,6                  | (91,8)            | 109,6                 | (91,8)            |
| Övriga kortfristiga skulder                      |                                    |            |                                      |                     | 371,0                                                                        | (432,3)           | 371,0                  | (432,3)           | 371,0                 | (432,3)           |
| Upplupna kostnader                               |                                    |            |                                      |                     | 83,7                                                                         | (121,0)           | 83,7                   | (121,0)           | 83,7                  | (121,0)           |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                 | <b>-</b>                           | <b>(-)</b> | <b>14,0</b>                          | <b>(-)</b>          | <b>18 059,5</b>                                                              | <b>(18 275,7)</b> | <b>18 073,5</b>        | <b>(18 275,7)</b> | <b>18 073,5</b>       | <b>(18 275,7)</b> |

<sup>1</sup> Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

## NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

|                       | 2025<br>1/1 – 31/31 | 2024<br>1/1 – 31/31 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Hyresintäkter         | 535,1               | 541,7               | 2 152,2             |
| Serviceintäkter       | 36,4                | 37,2                | 141,2               |
| <b>Summa intäkter</b> | <b>571,5</b>        | <b>578,9</b>        | <b>2 293,4</b>      |

# Definitioner

## FASTIGHETSRELATERADE

### Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

### Driftnetto, %

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

### EBITDA

Driftnetto minskat med central administration och justerat för andel i intresseföretags resultat.

### 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 fastigheter- nas redovisade värde.

### Genomsnittlig ränta, %

Genomsnittlig räntesats vid rapportperiodens utgång för bolagets räntebärande skulder.

### Nettoskulder (Net Debt)

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

### Nettoskulder/EBITDA, ggr

Nettoskulder som en multipel av EBITDA.

### 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 (Net Reinvestment Value) (%)

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 (Net Reinvestment Value)

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 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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                    | 2025<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/3 | 2024<br>1/1 – 31/12 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK<br/>(4 kvartal framåt)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Förvaltningsresultat, MSEK                                                                         | 185,3              | 138,9              | 690,7               |
| 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 för resultatandelar från intressebolag, MSEK                                             | -                  | -                  | 3,8                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK                                               | 20,4               | 6,7                | 2,0                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK                     | 5,8                | 7,9                | 15,0                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justering för stigande/sjunkande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK | 11,0               | 31,5               | 188,5               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>                                                         | <b>222,5</b>       | <b>185,0</b>       | <b>900,0</b>        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK                                     | 890,0              | 740,0              | 900,0               |
| <b>Eget kapital/stamaktie, SEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Eget kapital, MSEK                                                                                 | 15 095,0           | 14 821,3           | 15 009,8            |
| 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                                                                    | 181 900 000        | 182 900 000        | 182 900 000         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Eget kapital/stamaktie, SEK                                                                        | 83,0               | 81,0               | 82,1                |
| <b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Eget kapital, MSEK                                                                                 | 15 095,0           | 14 821,3           | 15 009,8            |
| 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 A. | Återläggning uppskjuten skatt, MSEK                                                                | 2 904,6            | 2 853,0            | 2 878,2             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Återläggning räntederivat, MSEK                                                                    | -19,8              | -19,4              | -14,8               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Antal utestående stamaktier A, st                                                                  | 181 900 000        | 182 900 000        | 182 900 000         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK                                                | 98,8               | 96,5               | 97,7                |
| <b>Avkastning på eget kapital, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Resultat efter skatt, MSEK                                                                         | 141,6              | 203,3              | 648,0               |
| 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                                                                        | 566,4              | 813,2              | 648,0               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Genomsnittligt eget kapital, MSEK                                                                  | 15 052,4           | 14 719,7           | 14 813,9            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Avkastning på eget kapital, %                                                                      | 3,8                | 5,5                | 4,4                 |
| <b>Avkastning på totalt kapital, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Resultat efter finansiella poster, MSEK                                                            | 189,2              | 278,2              | 844,7               |
| 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                                                        | 173,2              | 231,2              | 860,0               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK                                           | 1 449,6            | 2 037,6            | 1 704,7             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Genomsnittlig balansomslutning, MSEK                                                               | 36 298,0           | 36 139,7           | 36 105,6            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Avkastning på totalt kapital, %                                                                    | 4,0                | 5,6                | 4,7                 |
| <b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Resultat före skatt, MSEK                                                                          | 189,2              | 278,2              | 844,7               |
| 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                                                            | -3,9               | -139,3             | -154,0              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Återläggning av räntekostnader, MSEK                                                               | 173,2              | 231,2              | 860,0               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>                                                          | <b>358,5</b>       | <b>370,1</b>       | <b>1 550,7</b>      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr                                | 2,1                | 1,6                | 1,8                 |
| <b>Soliditet, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Eget kapital, MSEK                                                                                 | 15 095,0           | 14 821,3           | 15 009,8            |
| Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.                                                                                                                                                                                               | Balansomslutning, MSEK                                                                             | 36 412,1           | 36 251,9           | 36 183,8            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Soliditet, %                                                                                       | 41,5               | 40,9               | 41,5                |
| <b>Soliditet justerad enligt NRV, %</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Eget kapital, MSEK                                                                                 | 15 095,0           | 14 821,3           | 15 009,8            |
| Soliditet justerad 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.                                        | Återläggning uppskjuten skatt, MSEK                                                                | 2 904,6            | 2 853,0            | 2 878,2             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Återläggning räntederivat, MSEK                                                                    | -19,8              | -19,4              | -14,8               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Justerat eget kapital, MSEK</b>                                                                 | <b>17 979,8</b>    | <b>17 654,9</b>    | <b>17 873,2</b>     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Balansomslutning, MSEK                                                                             | 36 412,1           | 36 251,9           | 36 183,8            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Soliditet justerad enligt NRV, %                                                                   | 49,4               | 48,7               | 49,4                |
| <b>Nettoskulder, MSEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Räntebärande skulder, MSEK                                                                         | 16 261,9           | 16 384,9           | 16 293,9            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Räntebärande tillgångar, MSEK                                                                      | -581,8             | -561,0             | -575,6              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Likvida medel, MSEK                                                                                | -153,5             | -10,7              | -33,4               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Börsnoterade aktier, MESK                                                                          | -138,8             | -188,0             | -186,8              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Nettoskulder, MSEK</b>                                                                          | <b>15 387,8</b>    | <b>15 625,2</b>    | <b>15 498,1</b>     |
| <b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nettoskulder, MSEK                                                                                 | 15 387,8           | 15 625,2           | 15 498,1            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | EBITDA, MSEK                                                                                       | 1 444,8            | 1 488,0            | 1 560,5             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nettoskuld/EBITDA, ggr                                                                             | 10,7               | 10,5               | 9,9                 |
| <b>EBITDA, MSEK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Driftnetto, MSEK                                                                                   | 373,5              | 383,9              | 1 610,8             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Central administration, MSEK                                                                       | -12,3              | -11,9              | -46,5               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Andel i intresseföretags resultat, MSEK                                                            | 0,0                | 0,0                | -3,8                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>EBITDA, MSEK</b>                                                                                | <b>361,2</b>       | <b>372,0</b>       | <b>1 560,5</b>      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Beräknat till årstakt, MSEK                                                                        | 1 444,8            | 1 488,0            | 1 560,5             |

|                          |                                                                                                           | 2025         | 2024         | 2024           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
|                          |                                                                                                           | 1/1 – 31/3   | 1/1 – 31/3   | 1/1 – 31/12    |
| <b>Driftnetto, %</b>     | Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK                                                                 | 373,5        | 383,9        | 1 610,8        |
|                          | Återläggning fastighetsadministration                                                                     | 20,8         | 21,6         | 86,1           |
|                          | Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK                                 | -7,6         | -4,1         | -21,6          |
|                          | <b>Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK</b>                               | <b>386,7</b> | <b>401,4</b> | <b>1 675,3</b> |
|                          | Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK | 32 394,8     | 33 283,7     | 33 058,6       |
| <b>Överskottsgrad, %</b> | Driftnetto, %                                                                                             | 4,8          | 4,8          | 5,1            |
|                          | Hysesintäkter, MSEK                                                                                       | 571,5        | 578,9        | 2 293,4        |
|                          | Fastighetskostnader, MSEK                                                                                 | -198,0       | -195,0       | -682,6         |
|                          | <b>Driftnetto, MSEK</b>                                                                                   | <b>373,5</b> | <b>383,9</b> | <b>1 610,8</b> |
|                          | Överskottsgrad, %                                                                                         | 65,4         | 66,3         | 70,2           |

## KALENDARIMUM

Delårsrapport per 30 juni 2025 3 juli 2025

Delårsrapport per 30 september 2025 23 oktober 2025

### Kontaktinformation

#### Sven-Olof Johansson, VD

08-402 34 65 (direkt)

08-402 34 60 (växel)

[www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)

#### Daniel Gerlach, CFO

08-402 34 63 (direkt)

08-402 34 60 (växel)



#### 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](mailto:info@fastpartner.se)