

Delårsrapport 1 januari – 30 juni 2025

Q2

PERIODEN I SAMMANDRAG

- Hyresintäkterna minskade med 1,8% och uppgick till 1 132,2 (1 153,2) MSEK.
- Drifnettot minskade med 2,0% och uppgick till 790,5 (806,7) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 69,8 (70,0)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 25,8% och uppgick till 411,0 (326,6) MSEK, per stamaktie av serie A 2,26 (1,79) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 880 (775) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 902,7 (33 923,1) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -195,7 (118,7) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 119,9 (372,8) MSEK, per stamaktie av serie A 0,46 (1,84) kr.
- Långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A, NRV, uppgick till 97,4 (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	2024	2025	2024	2024
	1/4-30/6	1/4-30/6	1/1-30/6	1/1-30/6	1/1-31/12
Hyresintäkter mm	560,7	574,3	1 132,2	1 153,2	2 293,4
Fastighetskostnader	-143,7	-151,5	-341,7	-346,5	-682,6
Drifnetto	417,0	422,8	790,5	806,7	1 610,8
Överskottsgrad %	74,4	73,6	69,8	70,0	70,2
Central administration	-15,1	-12,1	-27,4	-24,0	-46,5
Andel i intresseföretags resultat ¹	-	-	-	-	-3,8
Finansiella poster	-176,2	-223,0	-352,1	-456,1	-869,8
Förvaltningsresultat	225,7	187,7	411,0	326,6	690,7
Värdeförändringar fastigheter	-195,7	3,4	-195,7	122,1	135,0
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	30,0	191,1	215,3	448,7	825,7

¹ Andel i intresseföretags resultat avser Fastpartners del i intresseföretagen Slättö Fastpartner Holding AB, Slättö Fastpartner II AB, Tenzing Industrihus AB och Litium 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.

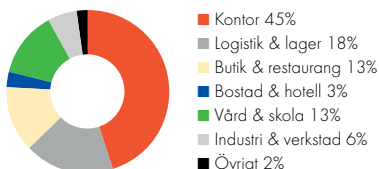
78%

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

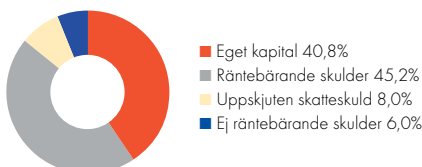
FASTPARTNER MÅL 2025

FINANSIELLA	OPERATIONELLA	MILJÖ	UTDELNING	
Rullande årligt förvaltningsresultat skall uppgå till 1 100 MSEK	Minst 30% av låneportföljen skall vara räntesäkrad med löptider > 3 år Säkerställd belåningsgrad skall vara < 30%	Överskottsgraden skall uppgå till minst 75%	Bolaget skall generera en stabil ökande årlig utdelning per stamaktie av Serie A och utgöra minst 1/3 av förvaltningsresultatet per år	
Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A skall öka med > 10% per år	Bolagets totala låneportfölj skall till 70% utgöras av grön finansiering	Hela fastighetsbeståndet skall vara fullt digitaliserat		CO ₂ 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 Mål 2045: Att uppnå 100% klimatneutralitet avseende Scope 1, Scope 2 och Scope 3		
Räntetäckningsgrad skall vara > 3x				

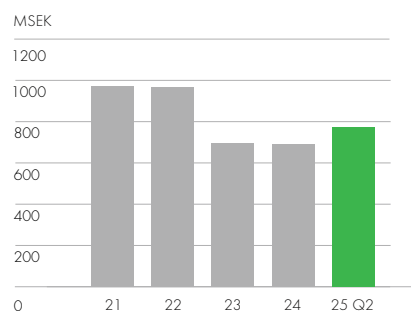
HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



KAPITALSTRUKTUR



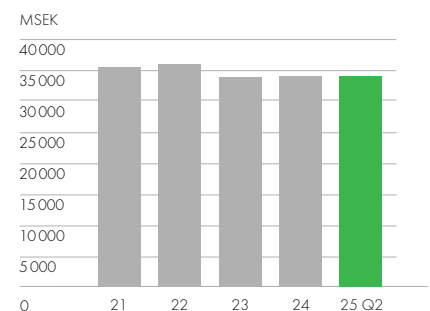
FÖRVALTNINGSRESULTAT



775 MSEK

Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna uppgick till 775,1 MSEK.

FASTIGHETSVÄRDE



33 903 MSEK

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 33 902,7 MSEK per 2025-06-30.

VD:S KOMMENTAR

Fokus på att parera marknadsförändringar

För att slå an tonen till min kommentar avseende Q2-rapporten vill jag återge ett samtal som jag hade med Lars-Johan Jarnheimer, som varit aktiv inom IKEA-sfären under många år, framför allt som ordförande för Ingka-group där de rörelsedrivande bolagen ingår. Det hela utspelades inför ett styrelsemöte i Ingka-group där styrelsematerialet normalt omfattade cirka 30 sidor men vid det här tillfället så var materialet 45 sidor. När Ingvar Kamprad får se styrelsematerialets omfattning så ställer han omgående frågan till Lars-Johan.

- Håller vi på att gå i konkurs nu?

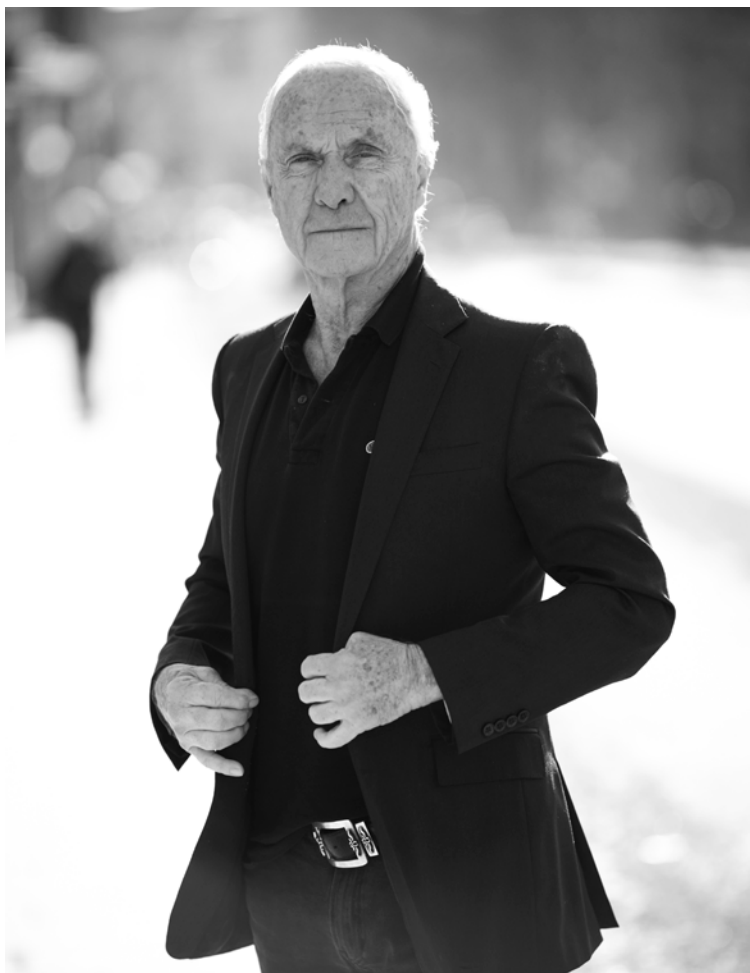
- Nej, varför tror du det?

- Styrelsematerialet är ju 15 sidor längre än normalt och det måste ju vara för att ni ska förklara varför någonting har gått riktigt åt helvete.

Detta som en ingress till att jag vill använda en stor del av VD-kommentaren till att förklara den fallande trenden för våra hyresintäkter.

En av de stora fördelarna med att driva ett fastighetsbolag är att intäktssidan är förutsägbar eftersom den genomsnittliga kontraktslängden ligger runt fem år och att man kontinuerligt anpassar lokalerna efter hyresgästens behov eller att man ersätter en hyresgäst men en helt ny och i samband med det genomför en kvalitets- och standardhöjning av hela fastigheten. Denna process innebär under genomförandet en påfrestning för både intäkter och organisationen men resultatet blir så gott som alltid att man uppnår en bättre hyresgästmix samt en hyresnivå på en betydligt högre nivå än tidigare, vilket efter genomförandet ger en hög avkastning på investerat kapital samt en värdestegring som många gånger är mer än det dubbla mot det tidigare värdet. Så långsiktigt ger detta både en resultatförbättring samt en värdeökning per aktie jämfört med vad som var fallet i utgångsskedet. Normalt sker den här typen av händelser jämnt fördelad över en längre tidsperiod och då utan märkbara resultat-effekter utan det ingår som en normal del av den operativa verksamheten. Men vid vissa tillfällen inträffar dessa händelser under samma tidsperiod vilket momentant får stora effekter på intäkter och resultat vilket på ett ingående sätt bör förklaras för våra aktieägare.

I huvudsak, utöver avyttring av tre fastigheter i början av april 2024, är det tre av



våra större fastigheter som står för intäktssänkningen och problemen och möjligheterna skiftar för respektive fastighet.

I fastigheten Brahelund 2 i Solna har två av våra större hyresgäster drastiskt minskat sina ytor med motsvarande hyresbortfall. Fastigheten har ett attraktivt läge, är lätt att dela upp och hyra ut. Viss hyrespotential efter uppräskning av ytskikt men den stora fördelen för oss som fastighetsägare är att vi får en bättre och mer balanserad hyresgästmix.

Nästa fastighet är en del av Vallentuna Centrum som har hyrts av Vallentuna kommun vilka nu flyttat till egna lokaler. Vallentuna är ett attraktivt bostadsområde, framför allt för barnfamiljer. Här sker en viss konvertering till bostäder och resterande delar hyrs ut till service- och tjänsteföretag samt viss handel. Här finns

potential för högre hyresintäkt då kommunens tidigare hyresnivå låg på en förhållandevis låg nivå.

Till sist den största fastigheten, Ladugårdsgärdet 1:48, där Nasdaq och Gant har suttit. Här finns den verkligt stora potentialen då fastigheten anses som mycket attraktiv för vissa typer av företag där fastighetens utformning speglar dessa företags CI (Corporate Identity). Vi planerar en större investering i fastigheten vilket innebär att fastigheten kommer att vara den absolut mest attraktiva fastigheten i denna del av Stockholm. Vår bedömning är att vi kommer kunna dubbla hyresnivån för den yta som Nasdaq lämnar och vi ligger i långt framskridna förhandlingar med flera hyresgäster och hoppas vara klara med kontraktsskrivning under september-oktober.

Sammanfattningsvis genomgår dessa fastigheter en period om 12 – 15 månader av avtagande hyresintäkter som därefter kommer att efterföljas av en period där dessa fastigheter kommer att överprestera intäktsmässigt.

Övriga delar av verksamheten rullar på enligt plan och vi har under kvartalet tecknat ett antal, större nya hyreskontrakt. I fastigheten Amerika 3 i Norrköping har vi fått in en ny hyresgäst i form av Region Östergötland som hyr 2 068 kvadratmeter kontor. Vi har också förlängt och utökat hyreskontrakten med två befintliga hyresgäster i samma fastighet, 7 977 kvadratmeter lager och kontor till PreZero och 2 265 kvadratmeter till Kriminalvården.

I Vallentuna flyttar Willys in i en butiksyta på 2 784 kvadratmeter som tidigare förhyrdes av Coop. I Uppsala har vi hyrt ut 900 kvadratmeter kontor till Inspot AB. Fryshuset öppnar en ny anläggning om 1 240 kvadratmeter hos oss i Rinkeby. Avslutningsvis så vill jag också nämna att efterfrågan på kontor inne i city är god och vi har goda förhoppningar om att få

alla våra lediga ytor på Luntmakargatan fyllda innan årets slut. Här har vi precis hyrt ut 270 kvadratmeter kontor till Apsis International AB.

Finansiering

Inflation och styrränta utvecklas helt i linje med vår prognos och med nuvarande konjunktur- och inflationsutveckling räknar vi med ytterligare två räntesänkningar om 25 bp under året och att den femåriga ränteswapen kommer att handlas en bra bit under 200 bp och där vi kommer att vara köpare i så fall.

Som en följd av ränteutvecklingen fortsätter vi förbättra våra finansiella nyckeltal med en ICR om 2,3x och en justerad soliditet om 48,8%. Detta talar för en ytterligare förbättring av vårt kreditbetyg.

Summering av perioden

En hygglig utveckling i det resterande fastighetsbeståndet, med avseende på uthyrning och kostnadskontroll, i kombination med fortsatt sjunkande finansieringskostnader gör att vi trots lägre hyresintäkter

lyckas leverera ett ökat förvaltningsresultat uppgående till 411,0 (326,6) MSEK, en ökning med 25,8% jämfört med samma period föregående år.

Andra kvartalet 2025

Hyresintäkterna för kvartalet minskade med 2,4 procent till 560,7 (574,3) MSEK, driftnettot minskade med 1,4 procent till 417,0 (422,8) MSEK och överskottsgraden steg till 74,4 (73,6) procent.

Förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med 20,2 procent och uppgick till 225,7 (187,7) MSEK eller 1,24 (1,03) kr/stamaktie av serie A. Förvaltningsresultatet har ökat främst pga minskade räntekostnader.

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till -195,7 (0,0) MSEK.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -218,2 (-235,6) MSEK.

Kvartalets resultat före skatt uppgick till -12,0 (178,5) MSEK.

Sven-Olof Johansson, VD

Resultatet januari – juni 2025

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 132,2 (1 153,2) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 21,0 MSEK, eller 1,8%. Minskningen beror främst på lägre hyresintäkter om 3,3 MSEK från avyttrade fastigheter under 2024, lägre intäkter om 10,2 MSEK i fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 där Gant har lämnat sin förhyrning samt något högre vakanser i framför allt Vallentuna där Vallentuna kommun lämnat sin förhyrning motsvarande hyresintäkter om cirka 7,3 MSEK för perioden.

I jämförbart bestånd har intäkterna minskat med 12,6 MSEK eller 1,1%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2025 till 91,3 (92,5)%. Justerat för Fastpartners projektfastigheter uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 91,8 (92,6)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 341,7 (346,5) MSEK vilket innebär en minskning jämfört med samma period föregående år om 4,8 MSEK eller 1,4%. Minskningen förklaras främst av något lägre kostnader för reparation och underhåll samt lägre fastighetsadministration till följd av ändrad klassificering av administrativa kostnader mellan fastighetsadministration och central administration.

I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna minskat med 4,8 MSEK, eller 1,5%.

Central administration

Centrala administrationskostnader uppgick till 27,4 (24,0) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 3,4 MSEK eller 14,2%. Ökningen förklaras av ändrad klassificering av administrativa kostnader mellan fastighetsadministration och central administration

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till –195,7 (118,7) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 5,2 (5,2)%.

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick till –390,2 (–448,1) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån samt värdeförändringar avseende finansiella placeringar och räntederivat.

Finansiella intäkter uppgick till 15,9 (16,4) MSEK.

Finansiella kostnader uppgick till 350,1 (454,7) 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 styrrentan.

Realiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar uppgick till 19,3 (0,0) MSEK. Orealiserad värdeförändring avseende finansiella placeringar och räntederivat uppgick till –57,4 (8,0) MSEK.

Skatt

Periodens skatt uppgick till –57,3 (–83,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –46,6 (–42,1) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om –10,7 (–41,8) MSEK. Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2025 uppgår till 20,6 (20,6)%.

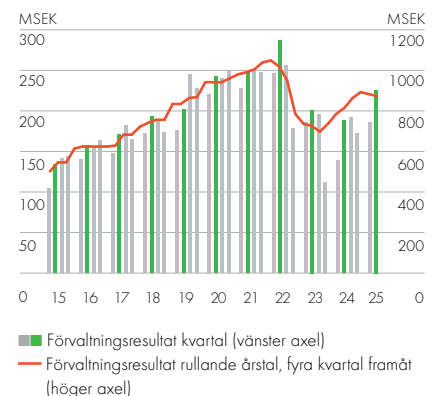
Kassaflöde

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 314,9 (277,1) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 412,7 (273,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 123,7 (–66,0) 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 samt återköp av egna aktier.

KVARTAL 2 I KORTHET

- Hyresintäkterna uppgick till 560,7 (574,3) MSEK.
- Drifnettot uppgick till 417,0 (422,8) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 74,4 (73,6)%.
- Förvaltningsresultatet ökade till 225,7 (187,7) MSEK.
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till –195,7 (0,0) MSEK.
- Finansiella poster uppgick till –218,2 (–235,6) MSEK.
- Resultat före skatt uppgick till –12,0 (178,5) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till –21,7 (169,5) MSEK.
- Resultat/stamaktie, serie A, uppgick till –0,22 (0,83) kr.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL



1 132 MSEK

Hyresintäkterna uppgick till 1 132,2 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, 18% av logistik/lager, 13% av handel/restaurang, 13% av vård/skola, 6% av industri/verkstad, 3% av bostäder/hotell samt 2% övrigt.

Förvaltning av fastighetsportföljen bedrivs organisatoriskt i tre regioner. Den totala uthyrningsbara ytan om 1 569 764 kvm fördelas mellan de tre regionerna. Region 1 med 494 342 kvadratmeter, Region 2 med 490 942 kvadratmeter och Region 3 med 584 480 kvadratmeter. Se Not 1 för respektive regions förvaltningsområde.

FÖRVÄRV

Inga fastigheter har förvärvats under perioden.

FÖRSÄLNINGAR

Inga fastigheter har avyttrats under perioden.

1 569 764 kvm

Den totala uthyrningsbara arean.

ÖVERSIKT PER GEOGRAFI PER 2025-06-30

	Tomtarean	Uthyrningsbar yta, kvm								Hyresvärde MSEK ¹	Värde MSEK
		Total uthyrningsbar yta	Kontor	Logistik & lager	Handel & Rest	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt		
Stockholm	984 712	877 895	389 897	184 893	103 981	68 543	38 788	86 042	5 752	1 728,9	25 733,7
Gävle	494 104	230 268	47 014	59 986	15 326	58 089	208	46 532	3 113	239,2	2 596,4
Uppsala & Mälardalen	193 135	108 331	31 535	41 903	16 958	7 028	3 449	7 447	11	162,3	2 180,1
Göteborg	231 146	110 654	16 591	79 301	11 436	1 848		1 479		92,2	1 100,6
Norrköping	370 214	144 736	20 651	89 411	10 019	12 649	210	11 734	62	119,5	1 306,5
Malmö	89 931	52 024	16 728	25 860	3 174	2 250		3 202	810	54,1	576,7
Övrigt	138 096	45 856	6 773	22 097	10 589	3 705	2 339	339	14	39,6	408,7
Summa	2 501 338	1 569 764	529 188	503 451	171 482	154 112	44 994	156 775	9 762	2 435,8	33 902,7

¹ Hyresvärde per 2025-07-01 12 månader framåt.

ÖVERSIKT PER LOKALTYP

2025-06-30	Area	Hyresvärde MSEK ¹	Hyresvärde/kvm
Kontor	529 188	1 100,4	2 079
Logistik & lager	503 451	439,1	872
Industri & verkstad	154 112	155,4	1 008
Handel & restaurang	171 482	319,5	1 863
Vård & skola	156 775	308,8	1 970
Bostad & hotell	44 994	73,0	1 624
Övrigt	9 762	39,6	4 062
Total	1 569 764	2 435,8	1 552

¹ Hyresvärde per 2025-07-01 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 2025-06-30 har Fastpartner låtit värdera samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Samtliga fastighetsvärden har varit föremål för bolagets bedömning för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Fastpartner har gjort interna värdejusteringar på femton fastigheter som avviker från de externa värderingarna om ett belopp om 1,7% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelserna består till största delen av justerade värden på byggrätter samt justering av avkastningskrav på fyra fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 juni 2025 till 33 902,7 (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 driftnetton 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 726 (725) 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.

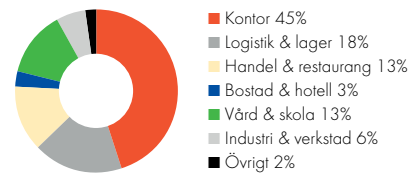
Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -195,7 (118,7) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

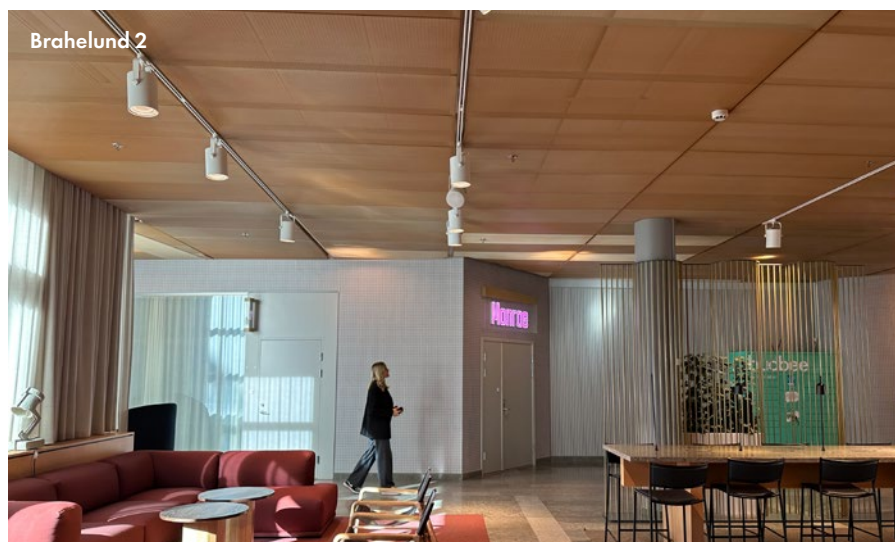
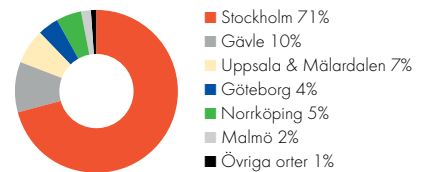
MSEK

Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	33 923,1
+ Förvärv av nya fastigheter	-
+ Investeringar	175,3
- Försäljningar	-
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-195,7
Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande	33 902,7

HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – LOKALTYP



HYRESVÄRDETS FÖRDELNING – GEOGRAFISKT



Projekt- och fastighetsutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen sker genom nöjda hyresgäster, 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 som kan nämnas är lokalanpassning åt Willys i Vallentuna-Rickeby 1:58, lokalanpassning åt flera hyresgäster i fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 samt ombyggnad åt Region Östergötland med flera hyresgäster i Amerika 3.

Fastpartner har under 2025 haft ett fortsatt fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under perioden har Fastpartner investerat 175,3 (139,5) MSEK i befintliga fastigheter. Per 2025-06-30 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 673,4 (725,3) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till cirka 550 (240) 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 30 juni 2025 har Fastpartner bedömda byggrätter om cirka 417 (433) tkvm som fördelas på cirka 127 (122) tkvm bostadsbyggrätter och cirka 290 (311) tkvm kommersiella byggrätter. Byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation kan påbörjas. Per 30 juni 2025 var byggrätterna värderade till 726 (725) MSEK, varav 280 (240) MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 2 205 (1 967) kr/kvm, och 446 (485) MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 1 538 (1 559) kr/kvm. Byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

INVESTERINGAR I BEFINTLIGT BESTÅND

	MSEK
Nybyggnation	24,7
Hyresgäst Anpassningar	108,0
Miljö- och planprojekt	42,6
Total	175,3

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



Hilton 5

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 30 JUNI 2025

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Bagaren 7*	Nybyggnad, Byggmarknad, Beijer	6 400	90	3	Q3 25
Sporen 4*	Lokalanpassning, energi, miljöcert	19 100	25	2	Q4 25
Oxen Mindre 30, 34, 35	Ombyggnad flera hyresgäster	1 400	11	10	Q4 25
Kärra 90:1	Ombyggnad flera hyresgäster	10 300	12	7	Q4 25
Ringpärmen 5	Ombyggnad hyresgäst, PhoneLife	1 400	16	8	Q4 25
Amerika 3	Ombyggnad flera hyresgäster	12 300	25	22	Q1 26
Syllen 4	Ombyggnad hyresgäst	600	7	7	Q1 26
Vallentuna-Rickeby 1:58	Ombyggnad Willys	2 800	45	39	Q4 26
Stensåtra 19	Nybyggnad, Serverhall, Conapto, etapp 2	3 400	80	69	Q4 26
Norr 22:2	Ombyggnad Handelsbanken, energi	2 600	62	55	Q4 26

* Hyresgäst inflyttad, återstår kompletteringar och montering solceller.

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²			Tillk. antal ²
							Bostad	Kommersiellt	Total	
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Förskola, bostäder	Byggstart, Inför detaljplan	2026, 2028	10 000	800	10 800	154
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, förskola	Pågående detaljplan	2028	8 600	900	9 500	108
Stockholm	Västberga	Timpningen 6	Tomträtt	Kommersiellt	Inledande byggjobb	2021 ³	-	40 000	40 000	-
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2029	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2030	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2031	42 000	31 200	73 200	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	2027	-	2 000	2 000	-
Ulricehamn	Ulricehamn	Slingan 1	Äganderätt	Lager, logistik	Inför byggstart	2026	-	23 500	23 500	-
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	2026	11 500	24 500	36 000	164
Stockholm	Uppl Väsbys	Hammarby-Smedby 1:458	Äganderätt	Kontor, tillverkning	Inför byggstart	2027	-	16 300	16 300	-
Stockholm	Kista	Ekenäs 1 mfl	Tomträtt	Centrum, kommersiellt	Pågående detaljplan	2032	-	18 100	18 100	-
Totalt							102 200	217 100	319 300	1 482

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

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

³ Sanering och rivningsarbeten påbörjades 2021.



Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 14 799,9 (15 009,8) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 119,9 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med –329,8 MSEK varav –56,4 MSEK till följd av att Fastpartner återköpt 1 000 000 stamaktier av serie A och –273,4 MSEK till följd av beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

Fastpartners räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 16 387,1 (16 293,6) MSEK av vilket 8 362,2 (8 563,3) MSEK eller 51,0 (52,6)% utgörs av grön finansiering. Räntebärande nettoskulder uppgick till 15 486,6 (15 498,1) MSEK, motsvarande 45,7 (45,7)% av fastigheternas marknadsvärde per 30 juni 2025. Räntebärande bruttoskulder till banker uppgick till 11 144,1 (10 533,9) MSEK motsvarande 32,9 (31,1)% av fastigheternas marknadsvärde per den 30 juni 2025. Återstående bruttoskuld motsvarande 15,4 (17,0)% av fastigheternas marknadsvärde bestod av börsnoterade obligationslån om 4 850,0 (5 150,0) MSEK samt företagscertifikat om 393,0 (610,0) MSEK. Medelräntan för samtliga lån var per 30 juni 2025 3,8 (4,0)%.

Nedan redovisas en sammanställning över utestående marknadsnoterade obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
1 300,0	Stibor 3M + 1,27 ¹	jun-26
1 200,0	Stibor 3M + 1,45 ¹	feb-27
400,0	2,288 ^{1,2}	feb-27
200,0	Stibor 3M + 1,99 ¹	jun-27
500,0	Stibor 3M + 1,28 ¹	aug-27
1 250,0	Stibor 3M + 2,50 ¹	apr-28
4 850,0		

¹ Talet avser procentenheter.

² Ingånget ränteswapavtal om 400,0 MSEK till rörlig ränta om Stibor 3M + 1,32 procentenheter. Löptid feb-27.

Koncernens räntebärande skulder uppgår till 16 387,1 (16 293,9) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 625,1 (3 588,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 juni 2025. Fastpartner har per en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den kortfristiga delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Fastpartner fortsätter bevaka utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindningstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 30 juni 2025.

LÅNESTRUKTUR PER 2025-06-30 (MSEK)

Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalets löptid
773,0	773,0 ¹	2025
5 564,6	4 234,6 ²	2026
4 850,2	4 350,2 ³	2027
4 495,6	3 745,6 ⁴	2028
1 127,4	1 127,4	2029
1 115,0	1 115,0	2032
1 041,3	1 041,3	2034
Totalt	18 967,1	16 387,1

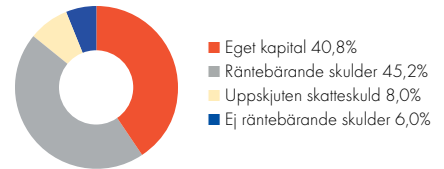
¹ Varav 393,0 avser företagscertifikat.

² Varav 1 300,0 avser grönt obligationslån.

³ Varav 2 300,0 avser grönt obligationslån.

⁴ Varav 1 250,0 avser grönt obligationslån.

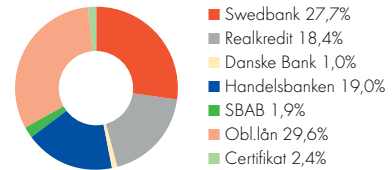
KAPITALSTRUKTUR



FÖRDELNING FINANSIERING



FÖRDELNING LÅNGIVARE



KONCERNENS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 30 JUNI 2025

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	Swapens löptid
200	1,23	feb-26
600	1,83	feb-26
300	2,30	dec-26
500	2,20	apr-27
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
3 900		

¹ 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 40,8 (41,5)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt NRV uppgick vid periodens slut till 48,8 (49,4)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 552,1 (428,4) MSEK. Utöver detta har Fastpartner outnyttjade kreditramar med svenska banker om 2 580 (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 30 juni 2025 79 (84) anställda, varav 51 (56) män. Samtliga är anställda i moderbolaget.

Förändring i ställda säkerheter och eventalförpliktelser

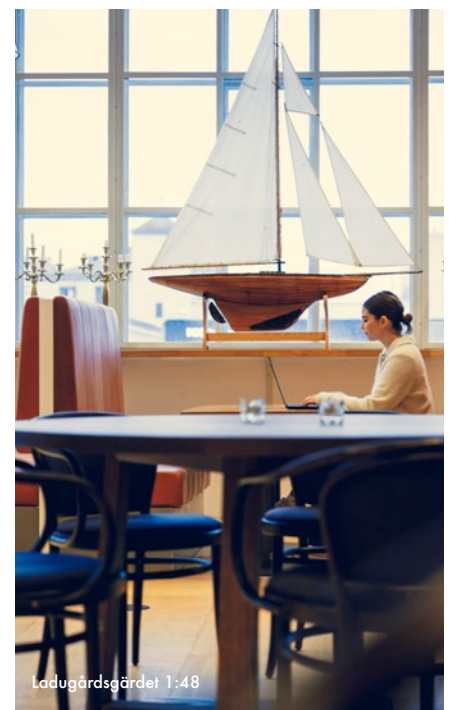
Ställda säkerheter har under perioden ökat till 12 352,2 (11 965,7) MSEK till följd av att Fastpartner har upptagit säkerställda banklån.

40,8%

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 40,8%.

48,8%

Soliditeten justerad enligt NRV i koncernen uppgick vid periodens slut till 48,8%.



Ladugårdsgården 1:48

Händelser efter periodens slut

Inga händelser att rapportera.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 318,7 (319,7) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 231,5 (200,5) MSEK. Per den 30 juni 2025 uppgick likvida medel till 127,9 (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 30 juni 2025 äger 72,8%.

Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.

AKTIEKURS 1 JANUARI – 30 JUNI 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.

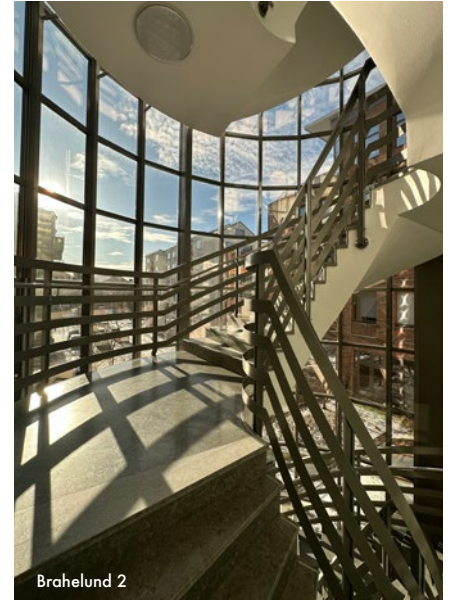
Antal utestående aktier

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 2025-05-31

(SENAST TILLGÄNGLIGA DATA)	Antal aktier, serie A	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	1 325 000 000	72,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning	5 341 888	3,0
Familjen Kamprads Stiftelse	4 187 500	2,3
Swedbank Robur Fonder	3 612 811	2,0
Clients Kapitalförvaltning AB	2 997 613	1,6
Övriga	33 260 188	18,3
Antal utestående stamaktier	181 900 000	100,0
Fastpartner AB	1 333 636	
Totalt utgivna stamaktier	183 233 636	

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



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 Q2 2025 uppgår Fastpartners rullande förvaltningsresultat till cirka 880 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 3 juli 2025

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Sven-Olof Johansson
*Styrelseledamot och
Verkställande direktör*

Carina Åkerström
Styrelseledamot

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 3 juli 2025 kl 14:30.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

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

Koncernens rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/4 - 30/6	2024 1/4 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	560,7	574,3	1 132,2	1 153,2	2 293,4
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-79,8	-81,8	-210,2	-207,2	-394,9
Reparation och underhåll	-15,1	-17,7	-30,3	-33,1	-73,4
Fastighetsskatt	-30,0	-29,4	-59,1	-59,7	-119,1
Arrenden	-1,9	-2,2	-4,4	-4,5	-9,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-16,9	-20,4	-37,7	-42,0	-86,1
Driftnetto	417,0	422,8	790,5	806,7	1 610,8
Central administration	-15,1	-12,1	-27,4	-24,0	-46,5
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	-195,7	0,0	-195,7	118,7	128,2
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	3,4	-	3,4	6,8
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,8
Resultat före finansiella poster	206,2	414,1	567,4	904,8	1 695,5
Finansiella poster					
Finansiella intäkter	9,7	9,3	15,9	16,4	25,6
Finansiella kostnader	-176,9	-223,5	-350,1	-454,7	-860,0
Leasingkostnad / tomträttsavgälder	-9,0	-8,8	-17,9	-17,8	-35,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-42,0	-12,6	-38,1	8,0	19,0
Resultat före skatt	-12,0	178,5	177,2	456,7	844,7
Skatt	-9,7	-9,0	-57,3	-83,9	-196,7
Periodens resultat	-21,7	169,5	119,9	372,8	648,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-21,7	169,5	119,9	372,8	648,0
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	-21,7	169,5	119,9	372,8	648,0
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
	-21,7	169,5	119,9	372,8	648,0
Resultat/stamaktie, serie A, kr	-0,22	0,83	0,46	1,84	3,14
Antal utgivna stamaktier, serie A	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636	183 233 636
Antal utestående stamaktier, serie A	181 900 000	182 900 000	181 900 000	182 900 000	182 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	181 900 000	182 900 000	182 233 333	182 900 000	182 900 000
Resultat/stamaktie, serie D, kr	1,25	1,25	2,50	2,50	5,0
Antal utgivna stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Antal utestående stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140	14 659 140
Genomsnittligt antal stamaktier, serie D	14 659 140	14 659 140	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	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	33 707,1	33 575,4	33 727,5
Förvaltningsfastigheter under uppförande	195,6	189,6	195,6
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 190,0	1 170,0	1 190,0
Maskiner och inventarier	2,9	3,9	3,4
Summa materiella anläggningstillgångar	35 095,6	34 938,9	35 116,5
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	134,9	137,1	138,4
Andelar i intresseföretag	604,9	594,5	590,3
Andra långfristiga fordringar	0,1	0,3	0,2
Derivatinstrument	5,5	8,6	28,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	745,4	740,5	757,7
Summa anläggningstillgångar	35 841,0	35 679,4	35 874,2
Kortfristiga fordringar	271,2	275,6	232,5
Kortfristiga placeringar	-	43,6	43,7
Likvida medel	157,1	30,0	33,4
Summa omsättningstillgångar	428,3	349,2	309,6
SUMMA TILLGÅNGAR	36 269,3	36 028,6	36 183,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	659,6	659,6	659,6
Övrigt tillskjutet kapital	2 051,4	2 051,4	2 051,4
Balanserad vinst inklusive periodens resultat	12 088,9	12 023,6	12 298,8
Summa eget kapital	14 799,9	14 734,6	15 009,8
Uppskjuten skatteskuld	2 888,9	2 835,4	2 878,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	13 762,0	14 167,7	12 705,3
Leasingskuld tomträtt	1 190,0	1 170,0	1 190,0
Övriga långfristiga skulder	44,0	43,9	43,1
Derivatinstrument	31,6	-	14,0
Summa långfristiga skulder	17 916,5	18 217,0	16 830,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 625,1	2 175,2	3 588,6
Övriga kortfristiga skulder	477,4	554,7	448,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	450,4	347,1	306,6
Summa kortfristiga skulder	3 552,9	3 077,0	4 343,4
Summa skulder	21 469,4	21 294,0	21 174,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	36 269,3	36 028,6	36 183,8

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/4 - 30/6	2024 1/4 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 31/12
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-12,0	178,5	177,2	456,7	844,7
Justeringsposter	237,9	9,5	234,3	-129,6	-137,6
Betald/erhållen skatt	-28,5	-31,8	-96,6	-50,0	-94,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	197,4	156,2	314,9	277,1	612,3
Förändringar i rörelsekapital	-102,0	-157,6	97,8	-3,3	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95,4	-1,4	412,7	273,8	611,7
Investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter	-91,0	-62,7	-175,3	-139,5	-343,7
Försäljning av fastigheter	-	239,7	-	239,7	282,8
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	-	-	0,8	-	3,7
Investering i finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-7,6	-4,5	-14,6	-4,5	-4,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98,6	172,5	-189,1	95,7	-61,7
Finansieringsverksamheten					
Upptagande av lån	2 800,8	10,0	3 185,8	875,0	1 415,0
Lösen och amortering av lån	-2 675,6	-52,0	-3 092,6	-1 182,4	-1 771,4
Återköp egna aktier	-	-	-56,4	-	-
Utdelning	-118,4	-109,8	-136,7	-128,1	-256,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6,8	-151,8	-99,9	-435,5	-612,6
Periodens kassaflöde	3,6	19,3	123,7	-66,0	-62,6
Likvida medel vid periodens ingång	153,5	10,7	33,4	96,0	96,0
Förvärvade likvida medel	-	-	-	-	-
Likvida medel vid periodens slut	157,1	30,0	157,1	30,0	33,4

Förändring i koncernens egna kapital i sammandrag

Belopp i MSEK	2025 1/4 - 30/6	2024 1/4 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 31/12
Vid periodens början	15 095,0	14 821,3	15 009,8	14 618,0	14 618,0
Återköp egna aktier	-	-	-56,4	-	-
Utdelning ¹	-273,4	-256,2	-273,4	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	-21,7	169,5	119,9	372,8	648,0
Vid periodens slut	14 799,9	14 734,6	14 799,9	14 734,6	15 009,8
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	14 799,9	14 734,6	14 799,9	14 734,6	15 009,8

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 118,4 MSEK av utdelningsbeloppet om 273,4 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2025-06-30.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2025 1/4 - 30/6	2024 1/4 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) ²	880,0	775,0	880,0	775,0	900,0
Eget kapital/stamaktie serie A, SEK ²	81,4	80,6	81,4	80,6	82,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie serie A, NRV, SEK ²	97,4	96,0	97,4	96,0	97,7
Avkastning på eget kapital, % ^{1,2}	-0,6	4,6	1,6	5,1	4,4
Avkastning på totalt kapital, % ^{1,2}	1,8	4,5	2,9	5,1	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,3	1,8	2,2	1,7	1,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr ²	9,6	9,5	10,1	9,9	9,9
Soliditet, % ²	40,8	40,9	40,8	40,9	41,5
Soliditet justerad enligt NRV, % ²	48,8	48,7	48,8	48,7	49,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2025 1/4 - 30/6	2024 1/4 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 31/12
Driftnetto, % ^{1,2}	5,2	5,3	5,0	5,1	5,1
Överskottsgrad, % ²	74,4	73,6	69,8	70,0	70,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,0	92,4	91,3	92,5	92,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, justerad för projektfastigheter, %	91,6	92,5	91,8	92,6	92,4
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 602,8	1 615,5	1 620,0	1 626,3	1 622,7
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	366,2	385,9	217,7	441,3	434,5
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	1 092,4	1 106,8	1 261,3	1 063,0	1 064,9

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET PER 2025-06-30

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm ¹	Fastighets-kostn MSEK	Kostnad/kvm ¹	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde ¹ MSEK
Region 1	59	494,3	538,7	2 179,6	140,6	568,9	398,1	18 294,8	4,6	595,7
Region 2	85	491,0	343,0	1 397,1	122,5	499,0	220,5	9 612,8	5,1	397,0
Region 3	73	584,5	250,5	857,1	78,6	268,9	171,9	5 995,1	6,2	278,8
Summa	217	1 569,8	1 132,2	1 442,5	341,7	435,3	790,5	33 902,7	5,0	1 271,5

¹ 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 1/4 - 30/6	2024 1/4 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 31/12
Hyresintäkter	159,2	160,6	318,7	319,7	630,6
Fastighetskostnader					
Driftskostnader	-17,0	-18,6	-49,6	-49,5	-89,1
Reparation och underhåll	-8,3	-7,4	-15,0	-14,3	-30,6
Fastighetsskatt	-8,4	-8,4	-16,9	-16,6	-33,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-4,1	-4,0	-8,1	-8,0	-16,0
Fastighetsadministration och marknadsföring	-14,3	-12,7	-27,3	-25,2	-52,2
Driftnetto	107,1	109,5	201,8	206,1	409,1
Central administration	-8,0	-7,4	-15,4	-14,8	-30,7
Andel i intresseföretags resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,8
Resultat före finansiella poster	99,1	102,1	186,4	191,3	374,6
Finansiella poster					
Försäljning av aktier och andelar	241,6	220,3	241,6	220,3	236,3
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	470,6
Övriga finansiella poster	-121,4	-117,7	-196,5	-211,1	-418,4
Resultat efter finansiella poster	219,3	204,7	231,5	200,5	663,1
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag	-	-	-	-	11,4
Resultat före skatt	219,3	204,7			674,5
Skatt	3,6	0,2	0,2	-11,2	-48,4
Periodens resultat	222,9	204,9	231,7	189,3	626,1
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	222,9	204,9	231,7	189,3	626,1

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	0,7	0,8	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar	0,7	0,8	0,8
Andelar i koncernföretag	8 806,2	8 863,3	8 996,4
Fordringar hos koncernföretag	11 999,7	11 677,4	11 682,6
Långfristiga värdepappersinnehav	134,9	137,1	138,4
Andelar i intresseföretag	567,7	557,3	553,1
Andra långfristiga fordringar	7,4	0,3	0,1
Derivatinstrument	5,5	8,6	28,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	21 521,4	21 244,0	21 399,4
Summa anläggningstillgångar	21 522,1	21 244,8	21 400,2
Kortfristiga fordringar	24,2	25,9	27,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169,9	161,9	163,0
Kortfristiga placeringar	-	43,6	43,7
Likvida medel	127,9	6,1	23,9
Summa omsättningstillgångar	322,0	237,5	257,6
SUMMA TILLGÅNGAR	21 844,1	21 482,3	21 657,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
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	4 553,6	4 214,9	4 651,7
Summa eget kapital	7 375,2	7 036,5	7 473,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	10 559,5	10 739,3	9 286,8
Skulder till koncernföretag	1 068,3	1 033,8	953,1
Övriga långfristiga skulder	18,7	20,7	23,5
Derivatinstrument	31,6	-	14,0
Summa långfristiga skulder	11 678,1	11 793,8	10 277,4
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 335,9	2 083,5	3 497,3
Övriga kortfristiga skulder	290,7	433,3	278,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164,2	135,2	131,1
Summa kortfristiga skulder	2 790,8	2 652,0	3 907,1
Summa skulder	14 468,9	14 445,8	14 184,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	21 844,1	21 482,3	21 657,8

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2025 1/4 - 30/6	2024 1/4 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 31/12
Vid periodens början	7 425,7	7 087,8	7 473,3	7 103,4	7 103,4
Återköp egna aktier	-	-	-56,4	-	-
Utdelning ¹	-273,4	-256,2	-273,4	-256,2	-256,2
Periodens resultat/totalresultat	222,9	204,9	231,7	189,3	626,1
Vid periodens slut	7 375,2	7 036,5	7 375,2	7 036,5	7 473,3

¹ Varav utdelning stamaktier serie D utgör -73,3 MSEK. 118,4 MSEK av utdelningsbeloppet om 273,4 MSEK är utbetalt och resterande del är skuldförd per 2025-06-30.

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

MSEK	Region 1		Region 2		Region 3		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Hysesintäkter	58,7	553,2	343,0	353,3	250,5	246,7	1 132,2	1 153,2			1 132,2	1 153,2
Fastighetskostnader	-140,6	-147,1	-122,5	-125,6	-78,6	-73,8	-341,7	-346,5			-341,7	-346,5
Driftnetto	398,1	406,1	220,5	227,7	171,9	172,9	790,5	806,7			790,5	806,7
Tomträttsavgälder	-15,0	-14,9	-2,5	-2,5	-0,4	-0,4	-17,9	-17,8			-17,9	-17,8
Värdeförändringar												
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-170,4	98,0	-94,7	32,4	69,4	-11,7	-195,7	118,7			-195,7	118,7
Realiserade värdeförändringar fastigheter		3,4						3,4			-	3,4
Värdeförändringar finansiella instrument							-38,1	8,0			-38,1	8,0
Bruttoresultat	212,7	492,6	123,3	257,6	240,9	160,8	538,8	919,0			538,8	919,0
Ofördelade poster												
Central administration									-27,4	-24,0	-27,4	-24,0
Andel i intresseföretags resultat							-	-			-	-
Finansiella intäkter							15,9	16,4			15,9	16,4
Finansiella kostnader							-350,1	-454,7			350,1	-454,7
Resultat före skatt											177,2	456,7
Skatt									-57,3	-83,9	-57,3	-83,9
Årets totalresultat							204,6	480,7	84,7	-107,9	119,9	372,8
Förvaltningsfastigheter	18 294,8	18 363,5	9 612,8	9 609,6	5 995,1	5 791,9	33 902,7	33 765,0			33 902,7	33 765,0
Nyttjanderättstillgång tomträtt	994,7	974,7	166,9	166,9	28,4	28,4	1 190,0	1 170,0			1 190,0	1 170,0
Ofördelade poster												
Finansiella anläggningstillgångar											745,4	740,5
Maskiner och inventarier											2,9	3,9
Omsättningstillgångar											271,2	319,2
Likvida medel											157,1	30,0
Summa tillgångar	19 289,5	19 338,2	9 779,7	9 776,5	6 023,5	5 820,3	35 092,7	34 935,0			36 269,3	36 028,6
Ofördelade poster												
Eget kapital											14 799,9	14 734,6
Långfristiga skulder											15 027,6	15 381,6
Uppskjuten skatteskuld											2 888,9	2 835,4
Kortfristiga skulder											3 552,9	3 077,0
Summa eget kapital och skulder											36 269,3	36 028,6
Periodens förvärv och investeringar	63,6	66,6	72,3	53,9	39,4	19,0	175,3	139,5			175,3	139,5
Periodens försäljningar		-243,3						-243,3			-	-243,3

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/Valletuna/Upplands Väsby/Uppsala/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Norrköping/Göteborg/Malmö/Växjö/Alvesta/Ulricehamn/Åtvidaberg/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 2025-06-30.

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 2025-06-30 (2024-06-30)

	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	-2,7	(8,1)	-2,7	(8,1)				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut	134,9	(180,7)	116,0	(157,5)	-	(-)	18,9	(23,2)

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	-40,9	(-0,1)			-40,9	(-0,1)		
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-26,1	(8,6)	-	(-)	-26,1	(8,6)	-	(-)

KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER SAMT VERKLIGT VÄRDE PER 2025-06-30 (2024-06-30)

	Verkligt värde via totalresultatet		Verkligt värde via resultaträkningen		Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Långfristiga värdepappersinnehav			134,9	(137,1)			134,9	(137,1)	134,9	(137,1)
Andra långfristiga fordringar					0,1	(0,3)	0,1	(0,3)	0,1	(0,3)
Kundfordringar					9,6	(27,5)	9,6	(27,5)	9,6	(27,5)
Övriga kortfristiga fordringar					26,0	(14,9)	26,0	(14,9)	26,0	(14,9)
Kortfristiga placeringar				(43,6)			-	(43,6)	-	(43,6)
Derivatinstrument			5,5 ¹	(8,6) ¹			5,5	(8,6)	5,5	(8,6)
Likvida medel					157,1	(30,0)	157,1	(30,0)	157,1	(30,0)
Upplupna intäkter					115,3	(98,8)	115,3	(98,8)	115,3	(98,8)
Summa finansiella tillgångar	-	(-)	140,4	(189,3)	308,1	(171,5)	448,5	(360,8)	448,5	(360,8)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder					16 387,1	(16 342,9)	16 387,1	(16 342,9)	16 387,1	(16 342,9)
Leasingskulld tomträtt					1 190,0	(1 170,0)	1 190,0	(1 170,0)	1 190,0	(1 170,0)
Övriga långfristiga skulder					44,0	(43,9)	44,0	(43,9)	44,0	(43,9)
Derivatinstrument			31,6 ¹				31,6	(-)	31,6	(-)
Leverantörsskulder					17,3	(30,8)	17,3	(30,8)	17,3	(30,8)
Övriga kortfristiga skulder					456,9	(517,7)	456,9	(517,7)	456,9	(517,7)
Upplupna kostnader					104,3	(122,7)	104,3	(122,7)	104,3	(122,7)
Summa finansiella skulder	-	(-)	31,6	(-)	18 217,6	(18 228,0)	18 231,2	(18 228,0)	18 231,2	(18 228,0)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

NOT 4 FÖRDELNING AV INTÄKTER

	2025 1/4 - 30/6	2024 1/4 - 30/6	2025 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 30/6	2024 1/1 - 31/12
Hysesintäkter	528,3	534,8	1 063,4	1 076,5	2 152,2
Serviceintäkter	32,4	39,5	68,8	76,7	141,2
Summa intäkter	560,7	574,3	1 132,2	1 153,2	2 293,4

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

Hyresvärde

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

Jämförbart bestånd

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

Överskottsgrad, %

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsrens 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	2024	2025	2024	2024
		1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	225,7	187,7	411,0	326,6	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	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-4,6	-4,8	9,8	3,9	2,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	-4,1	2,1	-9,8	8,0	15,0
	Justering för stigande/sjunkande marknadsräntor och förändrade marginaler vid refinansiering, MSEK	3,0	8,8	29,0	49,0	188,5
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	220,0	193,8	440,0	387,5	900,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	880,0	775,0	880,0	775,0	900,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	14 799,9	14 734,6	14 799,9	14 734,6	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	181 900 000	182 900 000	182 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	81,4	80,6	81,4	80,6	82,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	Eget kapital, MSEK	14 799,9	14 734,6	14 799,9	14 734,6	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	2 888,9	2 835,4	2 888,9	2 835,4	2 878,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	26,1	-8,6	26,1	-8,6	-14,8
	Antal utestående stamaktier A, st	181 900 000	182 900 000	181 900 000	182 900 000	182 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, NRV, SEK	97,4	96,0	97,4	96,0	97,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	-21,7	169,5	119,9	372,8	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	-86,8	678,0	239,8	745,6	648,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	14 947,5	14 778,0	14 904,9	14 676,3	14 813,9
	Avkastning på eget kapital, %	-0,6	4,6	1,6	5,1	4,4
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	-12,0	178,5	177,2	456,7	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	176,9	223,5	350,1	454,7	860,0
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	659,6	1 608,0	1 054,6	1 822,8	1 704,7
	Genomsnittligt balansomslutning, MSEK	36 340,7	36 037,3	36 226,6	36 028,0	36 105,6
	Avkastning på totalt kapital, %	1,8	4,5	2,9	5,1	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	-12,0	178,5	177,2	456,7	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	237,1	9,2	252,8	-127,1	-154,0
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	176,9	223,5	350,1	454,7	860,0
	Justerat resultat före skatt, MSEK	402,0	411,2	780,1	784,3	1 550,7
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	2,3	1,8	2,2	1,7	1,8
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	14 799,9	14 734,6	14 799,9	14 734,6	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	36 269,3	36 028,6	36 269,3	36 028,6	36 183,8
	Soliditet, %	40,8	40,9	40,8	40,9	41,5
Soliditet justerat enligt NRV, %	Eget kapital, MSEK	14 799,9	14 734,6	14 799,9	14 734,6	15 009,8
Soliditet justerat enligt NRV betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 888,9	2 835,4	2 888,9	2 835,4	2 878,2
	Återläggning räntederivat, MSEK	26,1	-8,6	26,1	-8,6	-14,8
	Justerat eget kapital, MSEK	17 714,9	17 561,4	17 714,9	17 561,4	17 873,2
	Balansomslutning, MSEK	36 269,3	36 028,6	36 269,3	36 028,6	36 183,8
	Soliditet justerat enligt NRV, %	48,8	48,7	48,8	48,7	49,4
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	16 387,1	16 342,9	16 387,1	16 342,9	16 293,9
	Räntebärande tillgångar, MSEK	-589,3	-565,3	-589,3	-565,3	-575,6
	Likvida medel, MSEK	-157,1	-30,0	-157,1	-30,0	-33,4
	Börsnoterade aktier, MESK	-154,1	-191,4	-154,1	-191,4	-186,8
	Nettoskulder, MSEK	15 486,6	15 556,2	15 486,6	15 556,2	15 498,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	Nettoskulder, MSEK	15 486,6	15 556,2	15 486,6	15 556,2	15 498,1
	EBITDA, MSEK	1 607,6	1 642,8	1 526,2	1 565,4	1 560,5
	Nettoskuld/EBITDA, ggr	9,6	9,5	10,1	9,9	9,9
EBITDA, MSEK	Drifnetto, MSEK	417,0	422,8	790,5	806,7	1 610,8
	Central administration, MSEK	-15,1	-12,1	-27,4	-24,0	-46,5
	Andel i intresseföretags resultat, MSEK	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,8
	EBITDA, MSEK	401,9	410,7	763,1	782,7	1 560,5
	Beräknat till årstakt, MSEK	1 607,9	1 642,8	1 526,2	1 565,4	1 560,5

		2025	2024	2025	2024	2024
		1/4 - 30/6	1/4 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	417,0	422,8	790,5	806,7	1 610,8
	Återläggning fastighetsadministration	16,9	20,4	37,7	42,0	86,1
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-9,3	-5,2	-14,5	-12,4	-21,6
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	424,6	438,0	813,7	836,3	1 675,3
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	32 415,6	33 040,9	32 373,4	32 968,1	33 058,6
	Driftnetto, %	5,2	5,3	5,0	5,1	5,1
Överskottsgrad, %	Hyresintäkter, MSEK	560,7	574,3	1 132,2	1 153,2	2 293,4
	Fastighetskostnader, MSEK	-143,7	-151,5	-341,7	-346,5	-682,6
	Driftnetto, MSEK	417,0	422,8	790,5	806,7	1 610,8
	Överskottsgrad, %	74,4	73,6	69,8	70,0	70,2

KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	12 februari 2026
Delårsrapport per 31 mars 2026	22 april 2026
Årsstämma 2026	22 april 2026
Delårsrapport per 30 juni 2026	2 juli 2026
Delårsrapport per 30 september 2026	22 oktober 2026

Kontaktinformation

Sven-Olof Johansson, VD

08-402 34 65 (direkt)
08-402 34 60 (växel)

Daniel Gerlach, CFO

08-402 34 63 (direkt)
08-402 34 60 (växel)

www.fastpartner.se



Fastpartner 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