



# Delårsrapport

## 1 januari – 31 mars 2015

### PERIODEN I SAMMANDRAG

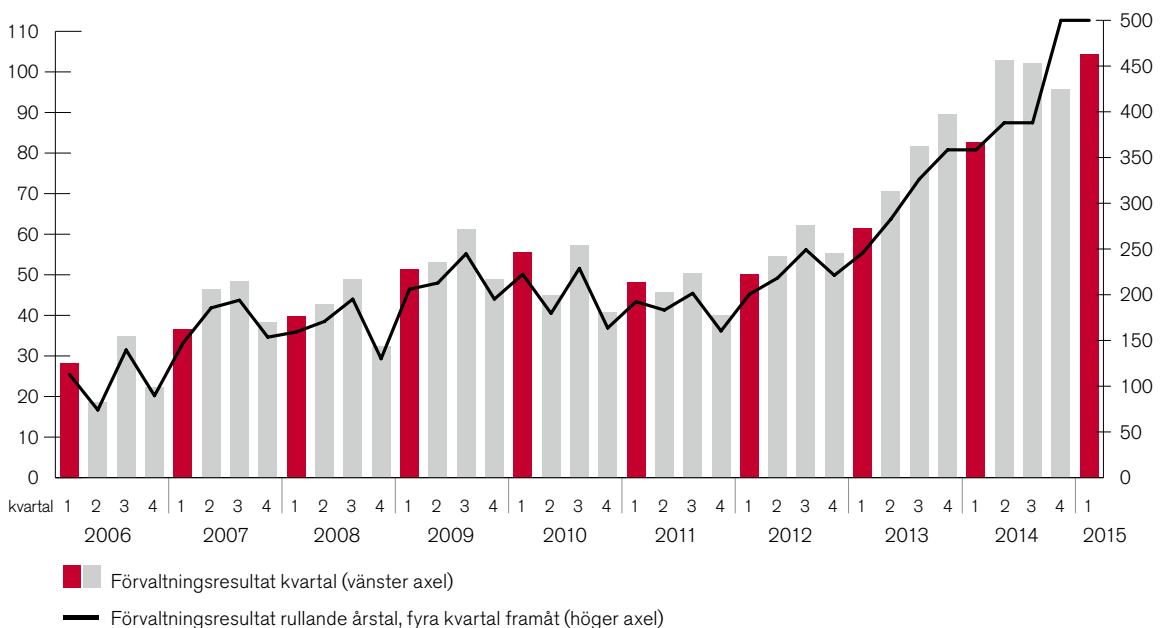
- Hyresintäkterna för perioden januari - mars ökade med 20,2% och uppgick till 267,7 (222,7) MSEK.
- Driftnettot ökade med 21,4% och uppgick till 167,6 (138,0) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 62,6 (62,0)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 104,3 (82,8) MSEK, per stamaktie 1,96 (1,56) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår sammantaget till cirka 500 MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 13 530,5 (12 046,0) MSEK. Periodens realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 633,0 (29,3) MSEK. Hela fastighetsbeståndet är värderat externt av DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB.
- Resultat efter skatt uppgick till 528,4 (78,2) MSEK, per stamaktie 9,77 (1,31) kr.
- Med nuvarande förutsättningar på marknaden är det FastPartners mål att under år 2015 uppnå nedan angivna mål:
  - Ett fastighetsvärde överstigande 15 mdr
  - Ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK

# 21,4%

FastPartner ökade drift-  
nettot med 21,4 procent  
för perioden.

# 104,3 MSEK

Förvaltningsresultatet  
uppgick till 104,3 MSEK  
för perioden .



## Kort om FastPartner

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

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

---

### AFFÄRSIDÉ

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

---

### MÅL

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Ett av våra mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK under år 2015.

---

### STRATEGI

Vår strategi innebär att vi inriktar oss i huvudsak på kommersiella fastigheter, där vi har stor kunskap och erfarenhet. Vi står på en stabil ekonomisk plattform som gör att vi kan satsa långsiktigt på investeringar och fastighetsutveckling. Vår organisation ska kunna fatta snabba beslut. Fastighetsbeståndet koncentreras till attraktiva lägen, med cirka 78 procent av hyresintäkterna i Stockholmsområdet och cirka 22 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

#### FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen. I förvaltningsstrategin ingår att arbeta aktivt med att skapa konkurrenskraftiga hyresavtal. Detta gäller både vid teckning av nya hyresavtal och i förvaltningen av befintliga hyresavtal.

#### INVESTERINGSSTRATEGI

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

#### FINANSIERINGSSTRATEGI

FastPartner arbetar med att ha ett tydligt fokus på löpande kassaflöden. Stabila kassaflöden ger goda förutsättningar för både expansion och tillfredsställande avkastning på aktieägarnas kapital.

FastPartner AB (publ), org nr 556230-7867, får härmed avge delårsrapport för 1 januari–31 mars 2015.

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

### **INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR FÖRSTA KVARTALET 2015**

#### **Resultat**

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 20,2% till 267,7 (222,7) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Driftnettot för kvartalet uppgick till 167,6 (138,0) MSEK vilket är en ökning med 29,6 MSEK eller 21,4%. Ökningen är till största delen hänförlig till driftnetton från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Överskottsgraden steg till 62,6 (62,0)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 104,3 (82,8) MSEK eller 1,96 (1,56) kr/stamaktie.

Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 633,0 (29,3) MSEK. Värdeförändringarna förklaras främst av sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –116,9 (–62,0) MSEK. Förändringen beror främst på negativ värdeförändring avseende finansiella instrument.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 528,4 (78,2) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto och högre värdeförändringar på fastigheter som motverkats av högre finansiella poster och högre skatt.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2015 kvartal 1	2014 kvartal 4	2014 kvartal 3	2014 kvartal 2	2014 kvartal 1
Hysesintäkter mm	267,7	235,9	234,7	227,5	222,7
Fastighetskostnader	-100,1	-83,7	-74,1	-67,7	-84,7
<b>Driftnetto</b>	<b>167,6</b>	<b>152,2</b>	<b>160,6</b>	<b>159,8</b>	<b>138,0</b>
Överskottsgrad %	62,6	64,5	68,4	70,2	62,0
Central administration	-6,8	-6,5	-5,0	-5,3	-6,9
Finansiella poster <sup>1</sup>	-56,5	-49,9	-53,5	-51,7	-48,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>104,3</b>	<b>95,8</b>	<b>102,1</b>	<b>102,8</b>	<b>82,8</b>
Värdeförändringar fastigheter	633,0	128,1	23,5	103,2	29,3
<b>Förvaltningsresultat efter finansiella poster och värdeförändringar</b>	<b>737,3</b>	<b>223,9</b>	<b>125,6</b>	<b>206,0</b>	<b>112,1</b>

<sup>1</sup> Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

### Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 267,7 (222,7) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 45,0 MSEK, eller 20,2%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015. I jämförbart bestånd är intäkterna oförändrade.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2015 till 88,9 (88,6)%.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 100,1 (84,7) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 15,4 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 151 000 kvadratmeter större jämfört med samma period föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 750 TSEK, eller 0,8%.

### Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 633,0 (29,3) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,4 (6,8)%. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat periodens värdeförändringar.

### Finansnetto

Periodens finansiella poster uppgick till -116,4 (-62,0) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteutgifter från bland annat reversfordringar

samt värdeförändringar avseende räntederivat.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 2,0 (1,1) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 0,8 (0,9) MSEK ränteutgifter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 61,1 (52,0) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 9,1 MSEK jämfört med samma period föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till -57,3 (-10,9) MSEK.

### Skatt

Periodens skatt uppgick till -149,0 (-20,2) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -11,1 (-5,9) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -137,9 (-14,3) MSEK.

### KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 86,6 (73,7) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 21,5 (96,0). Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till -23,0 (350,5) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, fastighetsförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter och nyupptagna lån.

### FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartner ägde vid utgången av perioden 173 fastigheter, varav 50 finns i Region 1, 46 finns i Region 2, 58 finns i Region 3 och 19 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 231 857 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 347 425 kvadratmeter, Region 2 med 357 470 kvadratmeter, Region 3 med 333 650 kvadratmeter och Region 4 med 193 312 kvadratmeter.

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

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

Det totala fastighetsbeståndet består till 52,5% av produktion och logistik/lager, 29,8% av kontor, 7,9% av butiker, 2,4% av bostäder och hotell samt 7,4% övrigt.

### Förvärv och avyttringar

FastPartner har under första kvartalet tillträtt fastigheten Hilton 2 i Stockholm.

### Projektinvesteringar i förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Per den 31 mars 2015 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 461,8 (405,5) MSEK. Dessa projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under perioden till 56,3 (311,5) MSEK.

### FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och per 2015-03-31 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstitut DTZ Sweden AB och Newsec Advice AB. Samtliga värden som redovisas har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. Värdet på

koncernens fastigheter uppgår per 31 mars 2015 till 13 530,5 (12 046,0) MSEK.

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

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

Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 633,0 (29,3) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	12 046,0
+ Förvärv av nya fastigheter	795,2
+ Investeringar	56,3
– Försäljningar	-
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	633,0
<b>Bokfört värde per 150331 inklusive fastigheter under uppförande</b>	<b>13 530,5</b>

**FINANSIERING****Eget kapital**

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 3 799,7 (3 271,3) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 528,4 MSEK till följd av periodens resultat.

**Lånefinansiering**

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 mars 2015 till 7 110,7 (6 611,3) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 mars 2015 2,1 (2,2)%.

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

Nedan redovisas en sammställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
300,0	6,75	okt-15
500,0	Stibor 3M + 3,90 <sup>1</sup>	sep-16
500,0	Stibor 3M + 2,25 <sup>1</sup>	mar-18
300,0	Stibor 3M + 3,40 <sup>1</sup>	apr-19
<b>1 600,0</b>		

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

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 8 711,5 (7 912,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 2 233,1 (1 501,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 mars 2015. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på swapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 mars 2015.

**LÅNESTRUKTUR PER 2015-03-31 (MSEK)**

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalens löptid
	1 455,5 <sup>1</sup>	1 455,5	0,0	2015
	4 845,5 <sup>2</sup>	4 844,7	0,8	2016
	515,0	515,0	0,0	2017
	500,0 <sup>3</sup>	500,0	0,0	2018
	300,0 <sup>4</sup>	300,0	0,0	2019
	1 095,5	1 095,5	0,0	2034
<b>Totalt</b>	<b>8 711,5</b>	<b>8 710,7</b>	<b>0,8</b>	

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

<sup>2</sup> Varav 500,0 avser obligationslån.

<sup>3</sup> Varav 500,0 avser obligationslån.

<sup>4</sup> Varav 300,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 31 mars 2015.

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

<sup>1</sup> Exklusive lånets marginal

Västvärlden befinner sig i en extrem låginflationsmiljö orsakad av accelererande teknologisk utveckling och globalisering, vilket gör att samtliga större centralbanker arbetar med referensränta på 0 eller minus. Denna situation kommer att bestå under överskådlig tid vilket gjort att FastPartner i huvudsak har arbetat med korta räntebindingstider. Den extrema räntesituationen har påverkat swapmarknaden som kommit ner på attraktiva nivåer vilket gjort att FastPartner valt att räntesäkra delar av låneportföljen på i huvudsak 10 år. FastPartner bevakar ständigt räntemarknaden och kommer i samband med ytterligare förvärv att fortsätta säkra delar av låneportföljen.

**Finansiell ställning**

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 26,9 (26,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till 32,6 (31,4)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 279,0 (305,7) MSEK.

**RISKBEDÖMNING**

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2014, och bedömer att den i allt väsentligt är oförändrad.

Världskonjunkturen har haft en viss återhämtning, från mycket låga nivåer, och kommit in i en platåfas där ytterligare tillväxt är måttlig till obefintlig. Av detta har FastPartner dragit slutsatsen att bolaget i sina nya satsningar kommer att fokusera på orter med en lokal stark tillväxt och med hyresgäster som inte i alltför stor omfattning är exportberoende. Detta innebär stort fokus på Stockholm för FastPartners del. Tyngdpunkten mot Stockholm stärktes ytterligare genom de förvärv om 2 200 MSEK som FastPartner gjorde i slutet av år 2014. Av bolagets intäkter kommer cirka 78% från Stockholmsområdet där huvuddelen av hyresgästerna är tjänsteföretag samt kommuner och landsting.

Övriga delmarknader där FastPartner är verksam, och som ser intressanta ut, är bland annat Gävle där det sker en industriomvandling till ett modernt tjänstesamhälle. Vidare är Norrköping med sitt unika logistikläge en prioriterad marknad tillsammans med storstadsregionerna Göteborg och Malmö. På dessa marknader är efterfrågan på FastPartners typ av lokaler fortsatt god. FastPartner har goda förhoppningar att kunna minska sina vakanser betydligt, inte minst som en effekt av det fokus som bolaget just nu har på uthyrningsarbetet.

#### 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 2014 47 (49) anställda, varav 13 (14) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

#### FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

FastPartner har under första kvartalet upptagit nya lån om 515,0 MSEK. Som säkerhet för dessa lån har FastPartner lämnat pantbrev i berörda fastigheter samt pantsatt aktier i berörda dotterbolag.

#### HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har under april månad förvärvat och tillträtt fastigheten Västerbotten 19 i Stockholm. I samband med tillträdet har FastPartner upptagit nya lån om 138,0 MSEK med förfall april 2017.

#### MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 95,6 (94,6) MSEK och resultatet efter finansiella poster till -28, (18,4) MSEK.

Finansiella investeringar redovisas i sin helhet i moderbolaget. Per den 31 mars 2015 uppgick likvida medel till 136,0 (220,8) MSEK.

Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

#### AKTIEN

##### Stamaktien

FastPartners stamaktie noterades 1994 på Stockholms Fondbörs O-lista. Sedan den 2 oktober 2006 är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms Midcap-lista. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 mars 2015 äger 72,0%. Kursutvecklingen och handlade volymer framgår av nedanstående diagram.

##### Preferensaktien

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



#### **ÅTERKÖP OCH AVYTTRING AV EGNA AKTIER**

Under perioden har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Innehavet uppgår vid periodens utgång till 611 212 stamaktier, motsvarande 1,1% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 100 000 vid perioden utgång.

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

#### **REDOVISNINGSPRINCIPER**

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovis-

ning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen förutom vad som anges nedan.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2015 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens resultat- eller balansräkningar.



### STYRELSENS FÖRSÄKRAN

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

Stockholm den 23 april 2015

Peter Lönnquist  
*Styrelseordförande*

Peter Carlsson  
*Styrelseledamot*

Ewa Glennow  
*Styrelseledamot*

Lars Karlsson  
*Styrelseledamot*

Lars Wahlqvist  
*Styrelseledamot*

Sven-Olof Johansson  
*Verkställande direktör*

Informationen är sådan som FastPartner AB ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 april 2015 kl 15:00.

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 402 34 60 (växel) eller på bolagets hemsida [www.fastpartner.se](http://www.fastpartner.se)

### KALENDARIUM

Delårsrapport per 30 juni 2015

7 juli 2015

Delårsrapport per 30 september 2015

21 oktober 2015

Bokslutskommuniké 2015

februari 2016

# Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/12
<b>Hyresintäkter</b>	<b>267,7</b>	<b>222,7</b>	<b>920,8</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-54,7	-48,1	-142,9
Reparation och underhåll	-16,7	-13,0	-68,1
Fastighetskatt	-12,7	-8,7	-39,1
Tomträttsavgälder/arrenden	-6,6	-6,0	-23,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-9,4	-8,9	-36,4
<b>Driftnetto</b>	<b>167,6</b>	<b>138,0</b>	<b>610,6</b>
Central administration	-6,8	-6,9	-23,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	633,0	29,3	283,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	-	-	0,5
Andel i intresseföretags resultat	-	-	-
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>793,8</b>	<b>160,4</b>	<b>871,0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	2,0	1,1	4,0
Finansiella kostnader	-61,1	-52,0	-217,8
Valutakursförändringar	-	-0,2	-2,2
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-57,3	-10,9	-71,7
<b>Resultat före skatt</b>	<b>677,4</b>	<b>98,4</b>	<b>583,3</b>
Skatt	-149,0	-20,2	-120,3
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>528,4</b>	<b>78,2</b>	<b>463,0</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>528,4</b>	<b>78,2</b>	<b>463,0</b>
Resultat/stamaktie kr	9,77	1,31	8,05
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 100 000	53 100 000	53 100 000

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

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13 499,5	9 650,8	12 046,0
Fastigheter under uppförande	31,0	131,7	-
Maskiner och inventarier	2,0	2,4	2,1
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>13 532,5</b>	<b>9 784,9</b>	<b>12 048,1</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	136,8	132,8	136,8
Andra långfristiga fordringar	44,1	42,7	44,1
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>180,9</b>	<b>175,5</b>	<b>180,9</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 713,4</b>	<b>9 960,4</b>	<b>12 229,0</b>
Kortfristiga fordringar	138,5	103,9	69,6
Likvida medel	252,7	526,5	275,7
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>391,2</b>	<b>630,4</b>	<b>345,3</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>14 104,6</b>	<b>10 590,8</b>	<b>12 574,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	556,0	554,3	556,0
Övrigt tillskjutet kapital	540,6	478,1	540,6
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	2 703,1	1 990,7	2 174,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 799,7</b>	<b>3 023,1</b>	<b>3 271,3</b>
Uppskjuten skatteskuld	746,0	541,2	608,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 477,6	4 152,9	6 409,4
Övriga långfristiga skulder	154,8	4,3	154,8
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 378,4</b>	<b>4 698,4</b>	<b>7 172,2</b>
Skulder till kreditinstitut	2 233,1	2 485,0	1 501,9
Övriga kortfristiga skulder	453,8	205,8	482,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	239,6	178,5	146,0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 926,5</b>	<b>2 869,3</b>	<b>2 130,8</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>10 304,9</b>	<b>7 567,7</b>	<b>9 303,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>14 104,6</b>	<b>10 590,8</b>	<b>12 574,3</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/12
<b>Den löpande verksamheten</b>			
<b>Resultat före skatt</b>	<b>677,4</b>	<b>98,4</b>	<b>583,3</b>
Justeringsposter	-573,6	-12,4	-211,1
Betald/erhållen skatt	-16,6	-12,3	-15,3
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>86,6</b>	<b>73,7</b>	<b>356,9</b>
Förändringar i rörelsekapital	-65,1	22,3	96,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>21,5</b>	<b>96,0</b>	<b>453,4</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter	-834,4	-181,0	-1 934,4
Försäljning av fastigheter	-	-	2,1
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar	-	0,6	-1,9
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-834,4</b>	<b>-180,4</b>	<b>-1 934,2</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagande av lån	815,0	456,4	2 060,4
Lösen och amortering av lån	-15,6	-12,9	-345,0
Emission av preferensaktier	-	-	64,2
Utdelning	-9,5	-8,6	-199,1
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>789,9</b>	<b>434,9</b>	<b>1 580,5</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-23,0</b>	<b>350,5</b>	<b>99,7</b>
Likvida medel vid periodens ingång	275,7	176,0	176,0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>252,7</b>	<b>526,5</b>	<b>275,7</b>

## Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2015 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/12
Vid periodens början	3 271,3	2 944,9	2 944,9
Emission av preferensaktier	-	-	64,2
Utdelning <sup>1</sup>	-	-	-200,8
Periodens totalresultat	528,4	78,2	463,0
<b>Vid periodens slut</b>	<b>3 799,7</b>	<b>3 023,1</b>	<b>3 271,3</b>

<sup>1</sup> Varav utdelning preferensaktier utgör -36,2 MSEK. Av detta är -26,7 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2015-03-31.

## Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2015 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt) <sup>2</sup>	500,0	358,4	500,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	71,6	56,9	61,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	86,7	67,3	74,4
Avkastning på eget kapital % <sup>1</sup>	59,8	10,5	14,9
Avkastning på totalt kapital % <sup>1</sup>	22,2	5,8	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	2,7
Soliditet %	26,9	28,5	26,0
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	32,6	33,8	31,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/12
Driftnetto % <sup>1</sup>	5,6	6,2	6,9
Överskottsgrad %	62,6	62,0	66,3
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,9	87,3	88,6
Hysesvärde, kr/kvm <sup>1</sup>	1 011,8	963,3	887,6
Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>	325,0	313,7	257,9
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	574,4	527,2	528,5

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

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

## Fastighetsbeståndet per 2015-03-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyses-intäkter	Intäkt/kvm <sup>1</sup>	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm <sup>1</sup>	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto % <sup>1</sup>	Hysesvärde MSEK
Region 1	50	347,4	107,5	1 237,6	41,9	482,5	65,6	5 880,7	5,1	119,4
Region 2	46	357,5	79,3	887,1	25,0	279,7	54,3	3 847,7	6,3	91,6
Region 3	58	333,7	61,9	742,5	23,5	281,3	38,4	2 748,6	5,9	70,3
Region 4	19	193,3	19,0	392,5	9,7	200,5	9,3	1 053,5	5,0	30,3
<b>Summa</b>	<b>173</b>	<b>1 231,9</b>	<b>267,7</b>	<b>869,1</b>	<b>100,1</b>	<b>324,9</b>	<b>167,6</b>	<b>13 530,5</b>	<b>5,6</b>	<b>311,6</b>

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

# Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	95,6	94,6	375,6
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	-17,7	-17,1	-50,6
Reparation och underhåll	-4,8	-5,0	-22,5
Fastighetskatt	-4,6	-4,6	-18,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,5	-2,9	-9,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-5,8	-5,0	-22,1
<b>Driftnetto</b>	<b>60,2</b>	<b>60,0</b>	<b>252,2</b>
Central administration	-4,3	-3,7	-16,1
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>55,9</b>	<b>56,3</b>	<b>236,1</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	150,0
Övriga finansiella poster	-84,7	-37,9	-171,2
<b>Resultat före dispositioner och skatt</b>	<b>-28,8</b>	<b>18,4</b>	<b>214,9</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	-	-	-146,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-28,8</b>	<b>18,4</b>	<b>68,1</b>
Skatt	6,4	-4,1	10,2
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-22,4</b>	<b>14,3</b>	<b>78,3</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-22,4</b>	<b>14,3</b>	<b>78,3</b>

# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	296,1	199,8	-
Maskiner och inventarier	1,0	1,2	1,0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>297,1</b>	<b>201,0</b>	<b>1,0</b>
Andelar i koncernföretag	3 580,1	2 943,1	3 458,7
Fordringar hos koncernföretag	4 328,4	4 458,8	4 419,7
Andelar i intresseföretag	136,8	132,8	136,8
Andra långfristiga fordringar	66,1	44,6	55,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 111,4</b>	<b>7 579,3</b>	<b>8 070,2</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 408,5</b>	<b>7 780,3</b>	<b>8 071,2</b>
Kortfristiga fordringar	5,4	1,8	9,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51,0	34,1	38,9
Likvida medel	136,0	457,4	220,8
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>192,4</b>	<b>493,3</b>	<b>268,8</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 600,9</b>	<b>8 273,6</b>	<b>8 340,0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	556,0	554,3	556,0
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	540,6	478,1	540,6
Balanserad vinst	300,3	459,5	322,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 488,6</b>	<b>1 583,6</b>	<b>1 511,0</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 682,0	3 177,7	4 382,1
Skulder till koncernföretag	1 121,5	2 109,0	1 075,3
Övriga långfristiga skulder	152,8	2,8	153,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 956,3</b>	<b>5 289,5</b>	<b>5 610,6</b>
Skulder till kreditinstitut	748,2	1 189,4	750,1
Övriga kortfristiga skulder	255,7	112,9	368,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152,1	98,2	99,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 156,0</b>	<b>1 400,5</b>	<b>1 218,4</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>7 112,3</b>	<b>6 690,0</b>	<b>6 829,0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8 600,9</b>	<b>8 273,6</b>	<b>8 340,0</b>

## Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2015 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/3	2014 1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 511,0	1 569,3	1 569,3
Emission av preferensaktier		-	64,2
Utdelning <sup>1</sup>		-	-200,8
Periodens totalresultat	-22,4	14,3	78,3
<b>Vid periodens slut</b>	<b>1 488,6</b>	<b>1 583,6</b>	<b>1 511,0</b>

<sup>1</sup> Varav utdelning preferensaktier utgör -36,2 MSEK. Av detta är -26,7 MSEK utbetalda och resterande är skuldförda per 2015-03-31



**NOT 1** Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31	2015-03-31	2014-03-31
MSEK														
Hysesintäkter	107,5	74,5	79,3	67,6	61,9	55,3	19,0	25,3	267,7	222,7			267,7	222,7
Fastighetskostnader	-41,9	-31,0	-25,0	-24,1	-23,5	-19,8	-9,7	-9,8	-100,1	-84,7			-100,1	-84,7
<b>Driftnetto</b>	<b>65,6</b>	<b>43,5</b>	<b>54,3</b>	<b>43,5</b>	<b>38,4</b>	<b>35,5</b>	<b>9,3</b>	<b>15,5</b>	<b>167,6</b>	<b>138,0</b>			<b>167,6</b>	<b>138,0</b>
<b>Värdetförändringar</b>														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	258,1	25,5	240,3	10,4	85,8	-2,0	48,8	-4,6	633,0	29,3			633,0	29,3
Realiserade värdeförändringar fastigheter														-
Värdetförändringar finansiella instrument									-57,3	-10,4	-	-0,5	-57,3	-10,9
<b>Bruttoresultat</b>	<b>323,7</b>	<b>69,0</b>	<b>294,6</b>	<b>53,9</b>	<b>124,2</b>	<b>33,5</b>	<b>58,1</b>	<b>10,9</b>	<b>743,3</b>	<b>156,9</b>	-	-0,5	<b>743,3</b>	<b>156,4</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-6,8	-6,9	-6,8	-6,9
Andel i intresseföretags resultat											-	-	-	-
Finansiella intäkter									2,0	1,1			2,0	1,1
Finansiella kostnader									-58,5	-49,6	-2,6	-2,6	-61,1	-52,2
<b>Resultat före skatt</b>													<b>677,4</b>	<b>98,4</b>
Skatt											-149,0	-20,2	-149,0	-20,2
<b>Periodens totalresultat</b>									<b>686,8</b>	<b>108,4</b>	<b>-158,4</b>	<b>-30,2</b>	<b>528,4</b>	<b>78,2</b>
Förvaltningsfastigheter	5 880,7	3 216,9	3 847,7	3 218,7	2 748,6	2 392,8	1 053,5	954,1	13 530,5	9 782,5			13 530,5	9 782,5
<b>Ofördelade poster</b>														
Finansiella anläggningstillgångar													180,9	175,5
Maskiner och inventarier													2,0	2,4
Omsättningstillgångar													138,5	103,9
Likvida medel													252,7	526,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>5 880,7</b>	<b>3 216,9</b>	<b>3 847,7</b>	<b>3 218,7</b>	<b>2 748,6</b>	<b>2 392,8</b>	<b>1 053,5</b>	<b>954,1</b>	<b>13 530,5</b>	<b>9 782,5</b>			<b>14 104,6</b>	<b>10 590,8</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													3 799,7	3 023,1
Långfristiga skulder													6 632,4	4 157,2
Uppskjuten skatteskuld													746,0	541,2
Kortfristiga skulder													2 926,5	2 869,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													<b>14 104,6</b>	<b>10 590,8</b>
Periodens förvärv och investeringar	805,3	18,0	27,2	136,3	7,6	23,7	11,4	12,1	851,5	190,1			851,5	190,1
Periodens försäljningar									-	-			-	-

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

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

**NOT 2** Verkligt värde finansiella instrument

I FastPartners balansräkning värderas finansiella instrument till verkligt värde eller till upplupet anskaffningsvärde. Enligt IFRS 13, Fair value measurement, som trädde i kraft per 2013-01-01 delas framtagandet av det verkliga värdet upp i tre nivåer. De tre nivåerna ska återspegla de sätt och metoder som använts för att bedöma det verkliga värdet.

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

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. För FastPartners del värderas likvida medel enligt nivå 1.

Nivå 2 innefattar finansiella instrument där värdering huvudsakligen baseras på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden. För FastPartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabell visar finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2015-03-31.

Efter byte av redovisningsprincip avseende finansiella tillgångar som FastPartner presenterade i årsredovisningen för år 2013 har FastPartner ej några väsentliga finansiella tillgångar som redovisas till verkligt värde.

FastPartner värderar sina fastigheter i nivå 3 med icke observerbar marknadsdata som grund. Se närmare beskrivning av dessa värderingsprinciper på sid 5.

## Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2015-03-31 (2014-03-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-93,9	(-22,7)	-	(-)	-93,9	(-22,7)	-	(-)
Orealiserad värdetförändring	-57,3	(-10,4)	-	(-)	-57,3	(-10,4)	-	(-)
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-151,2</b>	<b>(-33,1)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-151,2</b>	<b>(-33,1)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>

## Klassificering av finansiella tillgångar skulder samt verkligt värde per 2015-03-31 (2014-03-31)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen <sup>1</sup>		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Aktier och andelar	0,0	(0,0)							0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
Andra långfristiga fordringar			44,1	(42,7)					44,1	(42,7)	44,1	(42,7)
Kundfordringar			8,5	(28,1)					8,5	(28,1)	8,5	(28,1)
Övriga kortfristiga fordringar			35,8	(11,7)					35,8	(11,7)	35,8	(11,7)
Likvida medel			252,7	(526,5)					252,7	(526,5)	252,7	(526,5)
Upplupna intäkter			2,9	(3,2)					2,9	(3,2)	2,9	(3,2)
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>344,0</b>	<b>(612,2)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>344,0</b>	<b>(612,1)</b>	<b>344,0</b>	<b>(612,2)</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							8 710,7	(6 637,9)	8 710,7	(6 637,9)	8 710,7	(6 637,9)
Övriga långfristiga skulder							154,8	(4,3)	154,8	(4,3)	154,8	(4,3)
Leverantörsskulder							53,1	(38,9)	53,1	(38,9)	53,1	(38,9)
Övriga kortfristiga skulder					151,2	(33,1)	112,4	(94,7)	263,6	(127,8)	263,6	(127,8)
Upplupna kostnader							65,3	(58,2)	65,3	(58,2)	65,3	(58,2)
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>151,2</b>	<b>(33,1)</b>	<b>9 096,3</b>	<b>(6 834,0)</b>	<b>9 247,5</b>	<b>(6 867,1)</b>	<b>9 247,5</b>	<b>(6 867,1)</b>

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

# Definitioner

## **FASTIGHETSRELATERADE**

### **Driftnetto**

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

### **Driftnetto, %**

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad, %**

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

### **Fastighetskostnader**

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

### **Förvaltningsresultat**

Resultat före skatt i fastighetsrörelsen exklusive värdeförändringar, valuta-effekter och skatt.

### **Hyresvärde**

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

### **Jämförbart bestånd**

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

### **Överskottsgrad, %**

Driftnetto i förhållande till redovisade hyresintäkter.

## **FINANSIELLA**

### **Avkastning på eget kapital, %**

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

### **Avkastning på totalt kapital, %**

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

### **Belåningsgrad, %**

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

### **Räntetäckningsgrad, ggr**

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

### **Soliditet (%)**

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

### **Soliditet justerad enligt EPRA NAV (%)**

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

## **AKTIERELATERADE**

### **Eget kapital per aktie**

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

### **Långsiktigt substansvärde per aktie, EPRA NAV**

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

### **Resultat per stamaktie**

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

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

### **Genomsnittligt antal utestående aktier**

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