



Boksluts-kommuniké 2015

ÅRET I SAMMANDRAG

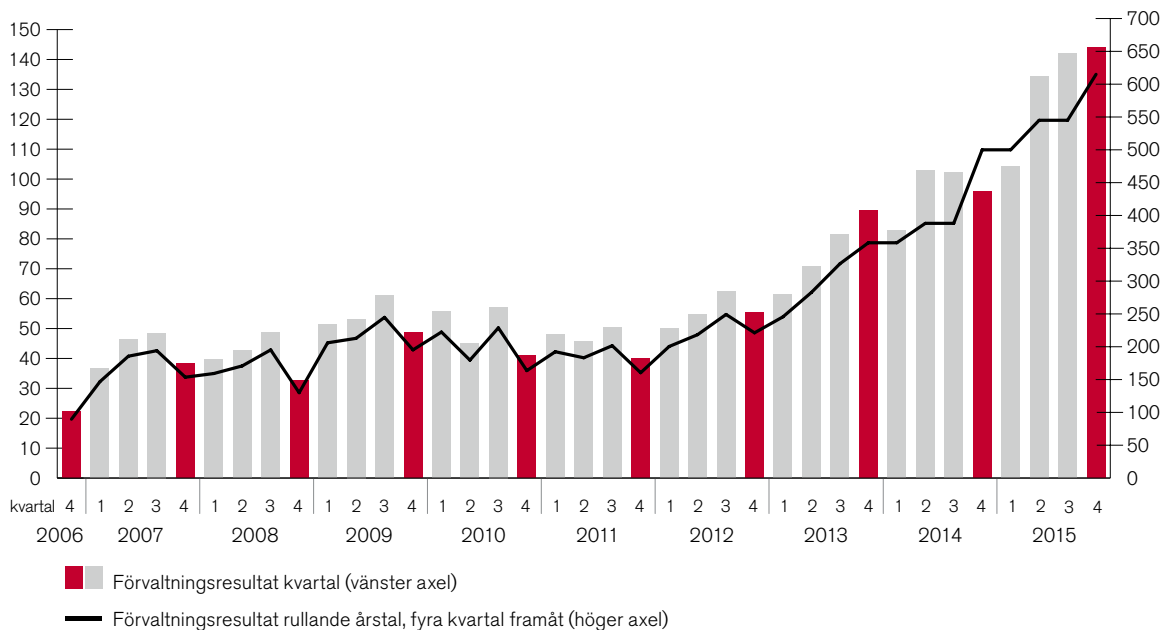
- Hyresintäkterna ökade med 23,3% och uppgick till 1 135,0 (920,8) MSEK.
- Driftnettet ökade med 26,3% och uppgick till 771,0 (610,6) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 67,9 (66,3)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 524,5 (383,5) MSEK, per stamaktie 9,79 (7,22) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 615 MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 15 465,5 (12 046,0) MSEK. Årets orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 951,7 (283,6) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 206,7 (463,0) MSEK, per stamaktie 21,88 (8,05) kr.
- FastPartners mål om att ha ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK vid utgången av år 2015 uppnåddes. Vid 2016 års ingång har FastPartner ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 615 MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,75 (3,50) kr per stamaktie och en utdelning om 20 (20) kr per preferensaktie.

26,3%

FastPartner ökade driftnettot med 26,3 procent för året.

524,5 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 524,5 MSEK för året.



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

Det senaste målet om att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 600 MSEK vid utgången av år 2015 uppnåddes. Vid 2016 års ingång har FastPartner ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 615 MSEK.

FastPartner har valt att avvakta med en ny målformulering avseende förvaltningsresultatet fram till årsstämman den 28 april 2016 på grund av osäkerheten kring många av de omvärldsfaktorer som just nu påverkar affärsklimatet.

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 bokslutskommuniké för år 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 FJÄRDE KVARTALET 2015

Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 26,7% till 298,9 (235,9) MSEK och driftnettot ökade med 29,1% till 196,5 (152,2) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Överskottsgraden steg till 65,7 (64,5)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 144,0 (95,8) MSEK eller 2,69 (1,80) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015 samt att fjärde kvartalet 2015 innehåller resultat från intresseföretag om 10,3 MSEK. FastPartner driver ett 50/50-gemensamt utvecklingsbolag tillsammans med Besqab som ska bygga 168 bostadsrätter i Täby. Inflyttning börjar vintern 2016/2017. Resultatandelar om 10,3 MSEK avser detta projekt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 117,9 (128,1) MSEK. Värdeförändringarna förklaras främst av sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till -8,1 (-90,0) MSEK. Förändringen beror främst på högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2014 och 2015 samt positiv värdeförändring avseende finansiella instrument.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 237,3 (149,5) MSEK. Förändringen beror främst på högre driftnetto, högre resultat från andelar i intresseföretag samt positiv värdeförändring avseende finansiella instrument som motverkats av högre finansiella kostnader och högre skatt.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR ÅR 2015

Resultat

Hysesintäkterna för året ökade med 23,3% till 1 135,0 (920,8) MSEK och driftnettot ökade med 26,3% till 771,0 (610,6) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015.

Överskottsgraden steg till 67,9 (66,3)%.

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 524,5 (383,5) MSEK eller 9,79 (7,22) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015 samt att årets förvaltningsresultat innehåller resultat från intresseföretag om 12,1 MSEK. 10,3 MSEK av dessa resultatandelar avser det gemensamma projekt om att bygga 168 bostadsrätter i Täby som FastPartner driver tillsammans med Besqab.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för året uppgick till 963,2 (284,1) MSEK. Värdeförändringarna förklaras främst av sänkta avkastningskrav.

Finansiella poster uppgick för året till -167,1 (-287,7) MSEK. Förändringen beror främst på högre räntekostnader till följd av nyupptagna lån i samband med förvärven 2014 och 2015 samt positiv värdeförändring avseende finansiella instrument.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 206,7 (463,0) MSEK. Förändringen beror på högre driftnetto, högre resultat från andelar i intresseföretag, högre värdeförändringar på fastigheter samt positiv värdeförändring avseende finansiella instrument som motverkats av högre finansiella kostnader och högre skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2015 kvartal 4	2015 kvartal 3	2015 kvartal 2	2015 kvartal 1	2014 kvartal 4
Hysesintäkter mm	298,9	288,2	280,2	267,7	235,9
Fastighetskostnader	-102,4	-80,5	-81,0	-100,1	-83,7
Driftnetto	196,5	207,7	199,2	167,6	152,2
Överskottsgrad %	65,7	72,1	71,1	62,6	64,5
Central administration	-6,7	-6,3	-7,2	-6,8	-6,5
Andel i intresseföretags resultat ¹	10,3	-	-	-	-
Finansiella poster ²	-56,1	-59,4	-57,8	-56,5	-49,9
Förvaltningsresultat	144,0	142,0	134,2	104,3	95,8
Värdeförändringar fastigheter	117,9	51,9	160,4	633,0	128,1
Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter	261,9	193,9	294,6	737,3	223,9

¹ Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB och Centralparken Holding AB. I resultaträkningen ingår även resultatandel från Allenex men denna är exkluderad i förvaltningsresultatet då den ej avser fastighetsrörelsen.

² Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 135,0 (920,8) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med föregående år om 214,2 MSEK, eller 23,3%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2014 och 2015. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 11,7 MSEK eller 1,0%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2015 till 88,8 (88,6)%.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 364,0 (310,2) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 53,8 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 185 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 0,8 MSEK, eller 0,3%.

Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 951,7 (283,6) MSEK. Det vägda direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,3 (6,8)%. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat årets värdeförändringar.

Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -167,1 (-287,7) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån, ränteintäkter

från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat.

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

Finansiella kostnader uppgick till 245,4 (217,8) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 21,3 MSEK jämfört med föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella investeringar och räntederivat uppgick till 73,3 (-71,7) MSEK.

Skatt

Årets skatt uppgick till -345,5 (-120,3) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -61,7 (-42,4) MSEK på årets resultat samt uppskjuten skatt om -283,8 (-77,9) MSEK.

KASSAFLÖDE

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 456,2 (356,9) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 417,2 (453,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till -117,4 (99,7) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter, fastighetsförvärv samt gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån, avyttring av egna aktier samt utbetald utdelning.

FASTIGHETSBESTÅNDET

FastPartners fastighetsbestånd är uppdelat på fyra regioner där varje region är indelad i ett antal förvaltningsområden. Varje region leds av en regionchef som har ansvaret för regionens driftnetto. Se sidan 6 för respektive regions förvaltningsområden. FastPartner ägde vid utgången av året 195 fastigheter, varav 51 finns i Region 1, 52 finns i Region 2, 73 finns i Region 3 och 19 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 386 903 kvadratmeter. Dessa fördelas mellan Region 1 med 349 342 kvadratmeter, Region 2 med 395 977

kvadratmeter, Region 3 med 448 272 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.

Det totala fastighetsbeståndet består till 48,8% av produktion och logistik/lager, 32,8% av kontor, 8,7% av butiker, 2,4% av bostäder och hotell samt 7,3% övrigt.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Region	2015	2014	2015	2014
	1/10–31/12	1/10–31/12	1/1–31/12	1/1–31/12
Driftnetto, % ¹	5,7	6,5	6,3	6,9
Överskottsgrad, %	65,7	64,5	67,9	66,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88,9	91,1	88,8	88,6
Hyresvärde, kr/kvm ¹	1 000,8	898,7	952,0	887,6
Fastighetskostnad, kr/kvm ¹ inkl fastighetsadm och marknadsföring	295,3	278,4	262,5	257,9
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	594,4	540,3	582,9	528,5

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period

PROJEKTINVESTERINGAR I FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Per den 31 december 2015 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheter till 485,8 (405,5) MSEK. Dessa projekt omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena.

Investeringarna i fastighetsbeståndet uppgick under året till 364,5 (311,5) MSEK.

Kontraktportfölj, kommersiella fastigheter

Region	Kontraktvärde MSEK	Genomsnittlig återstående löptid, år	Yta, tkvm
Region 1	1 805,6	4,3	349,3
Region 2	1 412,1	3,9	396,0
Region 3	1 539,1	4,6	448,3
Region 4	408,0	5,3	193,3
Totalt	5 164,8	4,3	1 386,9

Kontraktportföljen för bostäder och p-platser uppgår till 57,3 (36,6) MSEK.

Kontraktsfälllostruktur, kommersiella fastigheter

Löptid	Kontraktvärde, årshyra MSEK	Antal	Andel av kontraktvärde, %
2016	120,4	480	10,0
2017	240,9	480	20,1
2018	202,9	336	16,9
2019	234,6	228	19,6
2020 >	400,4	172	33,4
Totalt	1 199,2	1 696	100,0

Fastighetsbeståndet per 2015-12-31

Region	Antal fastigheter	Yta tkvm	Hyresintäkter	Intäkt/kvm	Fastighetskostn MSEK	Kostnad/kvm	Driftnetto MSEK	Verkligt värde MSEK	Driftnetto %	Hyresvärde MSEK
Region 1	51	349,3	450,5	1 289,8	145,0	415,1	305,5	6 147,5	5,7	512,7
Region 2	52	396,0	345,8	873,2	99,8	251,9	246,0	4 246,0	6,8	395,3
Region 3	73	448,3	260,0	579,9	84,7	188,9	175,3	3 946,4	7,1	291,2
Region 4	19	193,3	78,7	407,2	34,5	173,6	44,2	1 125,6	5,3	121,1
Summa	195	1 386,9	1 135,0	818,4	364,0	262,5	771,0	15 465,5	6,3	1 320,3

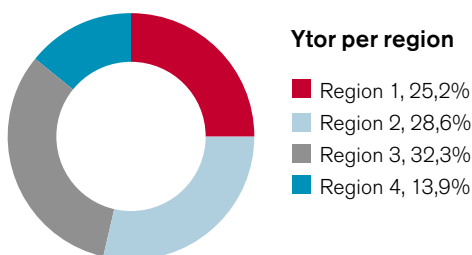
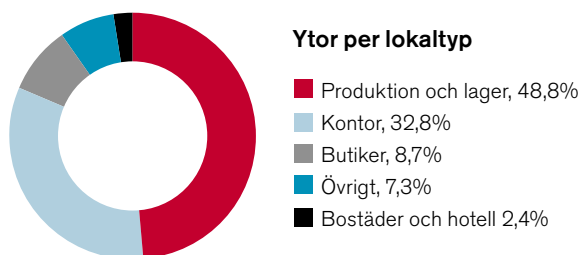
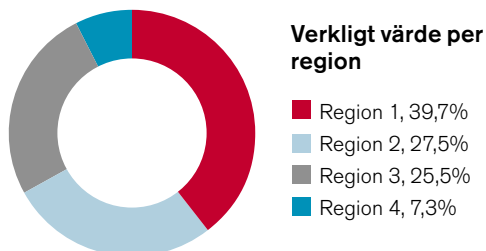
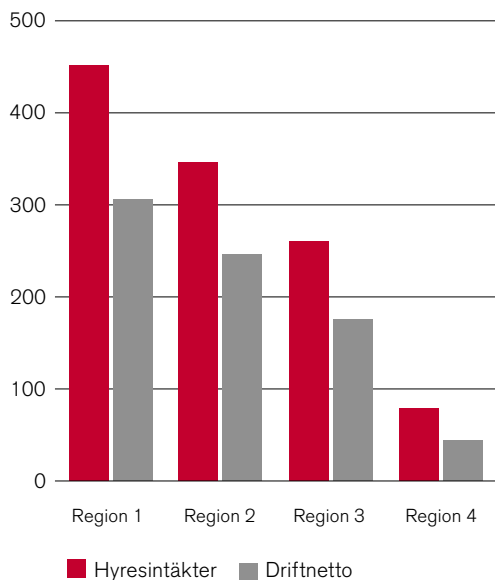
Region 1 innefattar bolagets fastigheter i Lunda/spånga/Stockholm centralt/Hässelby/Tensta/Rinkeby/Alvesta/Malmö/Växjö/Ystad och Sölvesborg.

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

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

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

Hyresintäkter och driftnetto per region



Förvärv och avyttringar

Nedan fastigheter har FastPartner förvärvat under 2015.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Tillträdesdag
Hilton 2	Solna	24 272	20 jan
Västerbotten 19	Lidingö	12 346	15 apr
Vallentuna-Rickeby 1:472	Vallentuna	-	28 maj
Slakthuset 18 - 22 (5 fst)	Norrköping	19 658	15 juni
Importen 3	Norrköping	6 894	15 juni
Strömsdal 3	Salem	1 448	1 jul
Kallhäll 1:5	Järfälla	1 730	1 jul
Vilunda 20:8	Upplands Väsby	1 044	1 jul
Vallentuna-Rickeby 1:58	Vallentuna	4 583	1 jul
Kungsängens-Tibble 25:2	Upplands Bro	925	1 jul
Högsbo 27:6	Göteborg	8 584	1 jul
Biskopsgården 26:4	Göteborg	16 052	27 nov
Ekenäs 1 - 4 (4 fst)	Stockholm	36 261	8 dec
Hammarby-Smedby 1:458, 1:461 (2 fst)	Upplands Väsby	12 941	8 dec
Karis 3 - 4 (2 fst)	Stockholm	8 656	8 dec
Ringpärmen 4	Sollentuna	12 601	8 dec
Sjöstugan 1	Sollentuna	6 299	8 dec
Sätedalens 2	Stockholm	11 756	8 dec

FastPartner har under oktober månad avyttrat del av mark från fastigheten Stansen 1 till ett gemensamt bolag med Besqab. Transaktionen innebär en värdeförändring om 25 MSEK som redovisades under det tredje kvartalet. FastPartner har under december månad avyttrat fastigheten Huven 3 i Ronneby och fastigheten Bulten 7 i Stockholm. Fastigheten Huven 3 avyttrades till ett pris som översteg senaste marknadsvärdering med 106 procent och fastigheten Bulten 7 avyttrades till ett pris som översteg senaste marknadsvärdering med 68 procent.

FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13. Under år 2015 har FastPartner

värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten DTZ och Newsec förutom tolv fastigheter som nyligen förvärvats och där köpeskillingen bedöms utgöra aktuellt marknadsvärde. Samtliga fastighetsvärden, exklusive de ovan tolv nämnda fastigheterna, har stöd av ett värderingsinstitut, och är vid varje tillfälle föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. FastPartner har gjort interna värdejusteringar som avviker från de externa värderingarna om ett belopp motsvarande 0,5 % av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelseerna består av gjorda värdehöjande investeringar i fastigheter efter senaste externa värderingsdatum samt yieldjustering för enstaka fastigheter. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 31 december 2015 till 15 465,5 (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. Bolagets förvaltningsfastigheter är värderade efter ett genomsnittligt avkastningskrav om cirka 6,3 (6,8)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,9%, för Region 2 är det cirka 6,6%, för Region 3 är det cirka 7,1% och för Region 4 är det cirka 6,8%.

Årets orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 951,7 (283,6) 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	2 228,3
+ Investeringar	364,5
- Försäljningar	-125,0
+/- Orealiserade värdeförändringar fastigheter	951,7
Bokfört värde vid årets slut inklusive fastigheter under uppförande	15 465,5

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid årets utgång till 4 314,8 (3 271,3) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 043,5 MSEK varav 1 206,7 MSEK avser årets resultat och 60,6 avser avyttring av egna aktier samt minskat med 223,8 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad utdelning till aktieägarna.

Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 31 december 2015 till 7 987,9 (6 611,3) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 31 december 2015 1,7 (2,2)%.

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

Nedan redovisas en sammanställning över dessa obligationslån.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
500,0	Stibor 3M + 3,90 ¹	sep-16
500,0	Stibor 3M + 2,25 ¹	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40 ¹	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50 ¹	sep-19
1 950,0		

¹ Talet avser procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 9 955,2 (7 912,1) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 5 349,6 (1 501,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2015. Under januari månad 2016 har FastPartner refinansierat 814,9 MSEK av dessa lån med förfall 2019. FastPartner har en pågående diskussion med bolagets huvudbanker angående marginaler och

löptider för den korta delen av låneportföljen och bedömer utsikterna för att refinansiera dessa lån till marknadsmässiga villkor som goda. Samtidigt bevakar bolaget utvecklingen på ränteswapmarknaden för att vid rätt tillfälle förlänga bolagets räntebindingstider.

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2015.

LÅNESTRUKTUR PER 2015-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalens löptid
	5 345,0 ¹	5 327,7	17,3	2016
	1 892,9	1 892,9	0,0	2017
	590,0 ²	590,0	0,0	2018
	950,0 ³	950,0	0,0	2019
	83,2	83,2	0,0	2020
	1 094,1	1 094,1	0,0	2034
Totalt	9 955,2	9 937,9	17,3	

¹ Varav 500,0 avser obligationslån.

² Varav 500,0 avser obligationslån.

³ Varav 950,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 31 december 2015.

Belopp (MSEK)	Ränta ¹ (%)	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
3 425		

¹ Exklusive lånets marginal

Inflationsförväntningarna är fortfarande mycket låga, både vad gäller på kort och lång sikt vilket gör att den korta räntan bedöms ligga kvar på en mycket låg nivå under en överblickbar period.

FastPartner behåller därför sin nuvarande räntestrategi att i huvudsak arbeta med korta räntebindingstider. FastPartner fortsätter att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindingstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid årets slut till 27,1 (26,0)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid årets slut till 32,8 (31,6)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid årets slut till 250,0 (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 plåtåfas där en viss inbromsning på den för Europa viktiga USA-marknaden kan konstateras. Detta beror delvis på den finansiella oro som kunde noteras i slutet av år 2015 vilken inneburit svårigheter att emittera företagsobligationer. Detta har medfört likviditetsproblem, vilket märkts på tillgången av konsumtionskrediter i allmänhet och bilkrediter i synnerhet, med konsumtionsinbromsning som följd. Fenomenet har även konstaterats på den svenska marknaden för företagsobligationer, vilket inneburit sämre likviditet på transaktionsmarknaden för svenska fastigheter. 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 Stockholmsregionen för FastPartners del. Tyngdpunkten mot Stockholm har stärkts ytterligare genom de förvärv om 1 400 MSEK som FastPartner gjorde i slutet av år 2014 samt genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter under 2015 uppgående till totalt cirka 2 200 MSEK. Det är FastPartners bedömning att ytterligare förvärv kommer att genomföras i Stockholmsregionen under 2016. Till detta kommer ytterligare förvärv under 2015 på två prioriterade tillväxtsorter, Norrköping och

Göteborg, om cirka 275 MSEK. Fokuseringen på Stockholm har inneburit att cirka 78% av bolagets intäkter kommer från detta område och hyresgästerna utgörs i huvudsak av tjänste- och serviceföretag samt stat, kommuner och lands-ting. FastPartner har under de senaste två åren haft en kraftfull ökning av hyresintäkterna, vilket medfört att bolagets beroende av någon enskild hyresgästs betalningsförmåga har reducerats till mycket hanterbara nivåer.

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

MEDARBETARE

Koncernen hade per den 31 december 2015 53 (49) anställda, varav 14 (14) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

FastPartner har under året upptagit nya lån om 1 362,4 MSEK där FastPartner som säkerhet för dessa lån har lämnat pantbrev i berörda fastigheter samt pantsatt aktier i berörda dotterbolag.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har under januari månad refinansierat lån om 814,9 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall januari 2019.

FastPartner har under februari månad ingått ett tioårigt ränteswapavtal om 200 MSEK på nivån 1,23 procent.

MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hyresintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 384,4 (375,6) MSEK och resultatet efter finansiella poster till 622,4 (214,9) MSEK.

Per den 31 december 2015 uppgick likvida medel till 147,1 (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 huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Huvudägare sedan 1995 är verkställande direktören Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB per 31 december 2015 äger 71,4%. Kursutvecklingen 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 året har inga egna stamaktier återköpts. Avyttring av 500 000 stamaktier har under året skett till priset 122,0 kr per aktie, totalt 61 MSEK. Kvarvarande innehav uppgår vid årets utgång till 111 212 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 600 000 vid årets utgång.

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

FastPartner upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt 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 bokslutskommunikén 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 25 februari 2016

Peter Carlsson
Styrelseordförande

Ewa Glennow
Styrelseledamot

Lars Wahlqvist
Styrelseledamot

Charlotte Bergman
Styrelseledamot

Katarina Staaf
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 25 februari 2016 kl 13:00.

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

KALENDARIUM

Årsredovisning 2015	mars 2016
Delårsrapport per 31 mars 2016	28 april 2016
Årsstämma 2016	28 april 2016
Delårsrapport per 30 juni 2016	5 juli 2016
Delårsrapport per 30 september 2016	27 oktober 2016

Granskningsrapport

INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 31 december 2015. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements (ISRE) 2410, Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De

granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 25 februari 2016
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/10 – 31/12	2014 1/10 – 31/12	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12
Hyresintäkter	298,9	235,9	1 135,0	920,8
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-48,2	-37,2	-165,2	-142,9
Reparation och underhåll	-22,3	-20,3	-78,4	-68,1
Fastighetskatt	-14,1	-10,5	-53,6	-39,1
Tomträttsavgälder/arrenden	-7,8	-5,9	-27,1	-23,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,0	-9,8	-39,7	-36,4
Driftnetto	196,5	152,2	771,0	610,6
Central administration	-6,7	-6,5	-27,0	-23,7
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	106,4	128,1	951,7	283,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	11,5	-	11,5	0,5
Andel i intresseföretags resultat	10,3	-	12,1	-
Resultat före finansiella poster	318,0	273,8	1 719,3	871,0
Finansiella poster				
Finansiella intäkter	1,3	1,3	5,0	4,0
Finansiella kostnader	-60,1	-53,8	-245,4	-217,8
Valutakursförändringar	-	-	-	-2,2
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	50,7	-37,5	73,3	-71,7
Resultat före skatt	309,9	183,8	1 552,2	583,3
Skatt	-72,6	-34,3	-345,5	-120,3
PERIODENS RESULTAT	237,3	149,5	1 206,7	463,0
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	237,3	149,5	1 206,7	463,0
Resultat/stamaktie kr	4,25	2,64	21,88	8,05
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 600 000	53 100 000	53 600 000	53 100 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 600 000	53 100 000	53 412 500	53 100 000

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

Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	15 383,5	12 046,0
Fastigheter under uppförande	82,0	-
Maskiner och inventarier	1,9	2,1
Summa materiella anläggningstillgångar	15 467,4	12 048,1
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	181,3	136,8
Andra långfristiga fordringar	37,0	44,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	218,3	180,9
Summa anläggningstillgångar	15 685,7	12 229,0
Kortfristiga fordringar	88,3	69,6
Likvida medel	165,0	275,7
Summa omsättningstillgångar	253,3	345,3
SUMMA TILLGÅNGAR	15 939,0	12 574,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	556,0	556,0
Övrigt tillskjutet kapital	540,6	540,6
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	3 218,2	2 174,7
Summa eget kapital	4 314,8	3 271,3
Uppskjuten skatteskuld	891,9	608,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 588,3	6 409,4
Övriga långfristiga skulder	160,0	154,8
Summa långfristiga skulder	5 640,2	7 172,2
Skulder till kreditinstitut	5 349,6	1 501,9
Övriga kortfristiga skulder	397,7	482,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	236,7	146,0
Summa kortfristiga skulder	5 984,0	2 130,8
Summa skulder	11 624,2	9 303,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 939,0	12 574,3

Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/10 – 31/12	2014 1/10 – 31/12	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	309,9	183,8	1 552,2	583,3
Justeringsposter	-176,8	-96,0	-1 046,0	-211,1
Betald/erhållen skatt	29,9	14,5	-50,0	-15,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	163,0	102,3	456,2	356,9
Förändringar i rörelsekapital	-58,8	-50,1	-39,0	96,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104,2	52,2	417,2	453,4
Investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-950,8	-1 235,3	-2 513,3	-1 934,4
Försäljning av fastigheter	141,7	-	142,5	2,1
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	0,1	1,0	8,6	4,1
Förändringar av finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-31,0	-5,0	-35,7	-6,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-840,0	-1 239,3	-2 397,9	-1 934,2
Finansieringsverksamheten				
Upptagande av lån	1 032,6	1 296,7	2 675,1	2 060,4
Lösen och amortering av lån	-603,8	-8,2	-648,5	-345,0
Emission av preferensaktier	-	64,2	-	64,2
Avyttring egna aktier	-	-	60,6	-
Utdelning	-9,5	-8,6	-223,9	-199,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	419,3	1 344,1	1 863,3	1 580,5
Periodens kassaflöde	-316,5	157,0	-117,4	99,7
Likvida medel vid periodens ingång	481,1	118,7	275,7	176,0
Likvida medel i förvärvade bolag	0,4	-	6,7	-
Likvida medel vid periodens slut	165,0	275,7	165,0	275,7

Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2015	2014	2015	2014
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	4 077,5	3 059,3	3 271,3	2 944,9
Emission av preferensaktier	-	64,2	-	64,2
Utdelning ¹	-	-1,7	-223,8	-200,8
Avyttring egna aktier	-	-	60,6	-
Periodens totalresultat	237,3	149,5	1 206,7	463,0
Vid periodens slut	4 314,8	3 271,3	4 314,8	3 271,3

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 utbetalda och resterande är skuldfört per 2015-12-31.

Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2015	2014	2015	2014
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsöverskott, MSEK (4 kvartal framåt)	615,0	500,0	615,0	500,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	80,5	61,6	80,5	61,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV	96,2	73,8	95,8	74,4
Avkastning på eget kapital % ¹	22,6	18,9	31,8	14,9
Avkastning på totalt kapital % ¹	10,4	8,4	12,6	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	2,7	3,1	2,7
Soliditet %	27,1	26,0	27,1	26,0
Soliditet justerad enligt EPRA NAV %	32,8	31,6	32,8	31,6

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2015	2014	2015	2014
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Driftnetto % ¹	5,7	6,5	6,3	6,9
Överskottsgrad %	65,7	64,5	67,9	66,3
Ekonomisk uthyrningsgrad %	88,9	91,1	88,8	88,6
Hysesvärde, kr/kvm ¹	1 000,8	898,7	952,0	887,6
Fastighetskostnader, kr/kvm ¹	295,3	278,4	262,5	257,9
Driftsöverskott, kr/kvm ¹	594,4	540,3	582,9	528,5

¹ Beräknat till årstakt baserat på respektive period.

Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2015 1/10 – 31/12	2014 1/10 – 31/12	2015 1/1 – 31/12	2014 1/1 – 31/12
Hysesintäkter	96,6	92,7	384,4	375,6
Fastighetskostnader				
Driftskostnader	-13,6	-12,6	-50,3	-50,6
Reparation och underhåll	-6,5	-6,4	-23,7	-22,5
Fastighetskatt	-4,6	-4,6	-18,5	-18,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,5	-2,4	-9,9	-9,7
Fastighetsadministration och marknadsföring	-4,9	-6,6	-22,4	-22,1
Driftnetto	64,5	60,1	259,6	252,2
Central administration	-3,6	-4,8	-16,3	-16,1
Andel i intresseföretags resultat	2,5	-	2,5	-
Resultat före finansiella poster	63,4	55,3	245,8	236,1
Finansiella poster				
Försäljning av aktier och andelar	22,9	-	22,9	-
Resultat från andelar i dotterbolag	424,0	150,0	424,0	150,0
Övriga finansiella poster	13,5	-54,8	-70,3	-171,2
Resultat efter finansiella poster	523,8	150,5	622,4	214,9
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-152,1	-146,8	-152,1	-146,8
Resultat före skatt	371,7	3,7	470,3	68,1
Skatt	5,1	24,5	-16,6	10,2
PERIODENS RESULTAT	376,8	28,2	453,7	78,3
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
PERIODENS TOTALRESULTAT	376,8	28,2	453,7	78,3

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	0,9	1,0
Summa materiella anläggningstillgångar	0,9	1,0
Andelar i koncernföretag	4 059,9	3 458,7
Fordringar hos koncernföretag	5 457,4	4 419,7
Andelar i intresseföretag	171,8	136,8
Andra långfristiga fordringar	37,6	55,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 726,7	8 070,2
Summa anläggningstillgångar	9 727,6	8 071,2
Kortfristiga fordringar	7,3	9,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49,3	38,9
Likvida medel	147,1	220,8
Summa omsättningstillgångar	203,7	268,8
SUMMA TILLGÅNGAR	9 931,3	8 340,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	556,0	556,0
Övriga reserver	91,7	91,7
Överkursfond	540,6	540,6
Balanserad vinst	613,2	322,7
Summa eget kapital	1 801,5	1 511,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	2 973,9	4 382,1
Skulder till koncernföretag	1 350,0	1 075,3
Övriga långfristiga skulder	153,7	153,2
Summa långfristiga skulder	4 477,6	5 610,6
Skulder till kreditinstitut	3 280,3	750,1
Övriga kortfristiga skulder	246,0	368,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125,9	99,7
Summa kortfristiga skulder	3 652,2	1 218,4
Summa skulder	8 129,8	6 829,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 931,3	8 340,0

Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2015	2014	2015	2014
	1/10 – 31/12	1/10 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 424,7	1 420,3	1 511,0	1 569,3
Emission av preferensaktier	-	64,2	-	64,2
Utdelning ¹	-	-1,7	-223,8	-200,8
Avyttring egna aktier	-	-	60,6	-
Periodens totalresultat	376,8	28,2	453,7	78,3
Vid periodens slut	1 801,5	1 511,0	1 801,5	1 511,0

¹ Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalda och resterande är skuldfört per 2015-12-31.

NOT 1 Redovisning av segment

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
MSEK														
Hyesintäkter	450,5	307,5	345,8	298,2	260,0	222,8	78,7	92,3	1 135,0	920,8			1 135,0	920,8
Fastighetskostnader	-145,0	-111,5	-99,8	-91,4	-84,7	-73,7	-34,5	-33,6	-364,0	-310,2			-364,0	-310,2
Driftnetto	305,5	196,0	246,0	206,8	175,3	149,1	44,2	58,7	771,0	610,6			771,0	610,6
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	408,5	122,3	372,9	74,2	114,5	74,4	55,8	12,7	951,7	283,6			951,7	283,6
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1,7		9,8			0,5			11,5	0,5			11,5	0,5
Värdeförändringar finansiella instrument									73,3	-71,2	-	-0,5	73,3	-71,7
Bruttoresultat	715,7	318,3	628,7	280,1	289,8	224,0	100,0	71,4	1 807,5	823,5	-	-0,5	1 807,5	823,0
O fördelade poster														
Central administration											-27,0	-23,7	-27,0	-23,7
Andel i intresseföretags resultat									12,1	0,0			12,1	0,0
Finansiella intäkter									5,0	4,0			5,0	4,0
Finansiella kostnader									-234,9	-209,7	-10,5	-10,3	-245,4	-220,0
Resultat före skatt													1 552,2	583,3
Skatt											-345,5	-120,3	-345,5	-120,3
Periodens totalresultat									1 589,7	617,8	-383,0	-154,8	1 206,7	463,0
Förvaltningsfastigheter	6 147,5	4 817,3	4 246,0	3 580,2	3 946,4	2 655,2	1 125,6	999,3	15 465,5	12 046,0			15 465,5	12 046,0
O fördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													218,3	180,9
Maskiner och inventarier													1,9	2,1
Omsättningstillgångar													88,3	69,6
Likvida medel													165,0	275,7
Summa tillgångar	6 147,5	4 817,3	4 246,0	3 580,2	3 946,4	2 655,2	1 125,6	999,3	15 465,5	12 046,0			15 939,0	12 574,3
O fördelade poster														
Eget kapital													4 314,8	3 271,3
Långfristiga skulder													4 748,3	6 564,2
Uppskjuten skatteskuld													891,9	608,0
Kortfristiga skulder													5 984,0	2 130,8
Summa eget kapital och skulder													15 939,0	12 574,3
Periodens förvärv och investeringar	923,2	1 521,6	416,3	424,9	1 176,8	210,5	76,5	33,9	2 592,8	2 200,9			2 592,8	2 200,9
Periodens försäljningar	-1,6		-123,4			-1,6			-125,0	-1,6			-125,0	-1,6

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. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheterna i respektive segment. Bruttoresultatet består av resultat från respektive segment exklusive allokering av centrala administrationskostnader, andel i intresseföretags resultat, poster i finansnettot samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

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

NOT 2 Värdering till verkligt värde

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

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

Nivå 1 innefattar finansiella instrument där värdering baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats.

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 2015-12-31.

FastPartner har 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 7.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2015-12-31 (2014-12-31)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-93,9	(-22,7)	-	(-)	-93,9	(-22,7)	-	(-)
Orealiserad värdeförändring	73,3	(-71,2)	-	(-)	73,3	(-71,2)	-	(-)
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut	-20,6	(-93,9)	-	(-)	-20,6	(-93,9)	-	(-)

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2015-12-31 (2014-12-31)

	Finansiella tillgångar som kan säljas		Lånefordringar och kundfordringar		Verkligt värde via resultaträkningen ¹		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde		Totalt redovisat värde		Totalt verkligt värde	
Aktier och andelar	0,0	(0,0)							0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
Andra långfristiga fordringar			37,0	(44,1)					37,0	(44,1)	37,0	(44,1)
Kundfordringar			11,9	(7,5)					11,9	(7,5)	11,9	(7,5)
Övriga kortfristiga fordringar			22,7	(20,5)					22,7	(20,5)	22,7	(20,5)
Likvida medel			165,0	(275,7)					165,0	(275,7)	165,0	(275,7)
Upplupna intäkter			2,6	(2,3)					2,6	(2,3)	2,6	(2,3)
Summa finansiella tillgångar	0,0	(0,0)	239,2	(350,1)					239,2	(350,1)	239,2	(350,1)
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							9 937,9	(7 911,3)	9 937,9	(7 911,3)	9 937,9	(7 911,3)
Övriga långfristiga skulder							160,0	(154,8)	160,0	(154,8)	160,0	(154,8)
Leverantörsskulder							65,2	(54,7)	65,2	(54,7)	65,2	(54,7)
Övriga kortfristiga skulder					20,6	(93,9)	110,4	(198,2)	131,0	(292,1)	131,0	(292,1)
Upplupna kostnader							91,6	(44,9)	91,6	(44,9)	91,6	(44,9)
Summa finansiella skulder					20,6	(93,9)	10 365,1	(8 363,9)	10 385,7	(8 457,8)	10 385,7	(8 457,8)

¹ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning

Definitioner

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto

Hyresintäkter 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, valutaeffekter 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.