



# Delårsrapport

## 1 januari – 30 september 2016

### PERIODEN I SAMMANDRAG

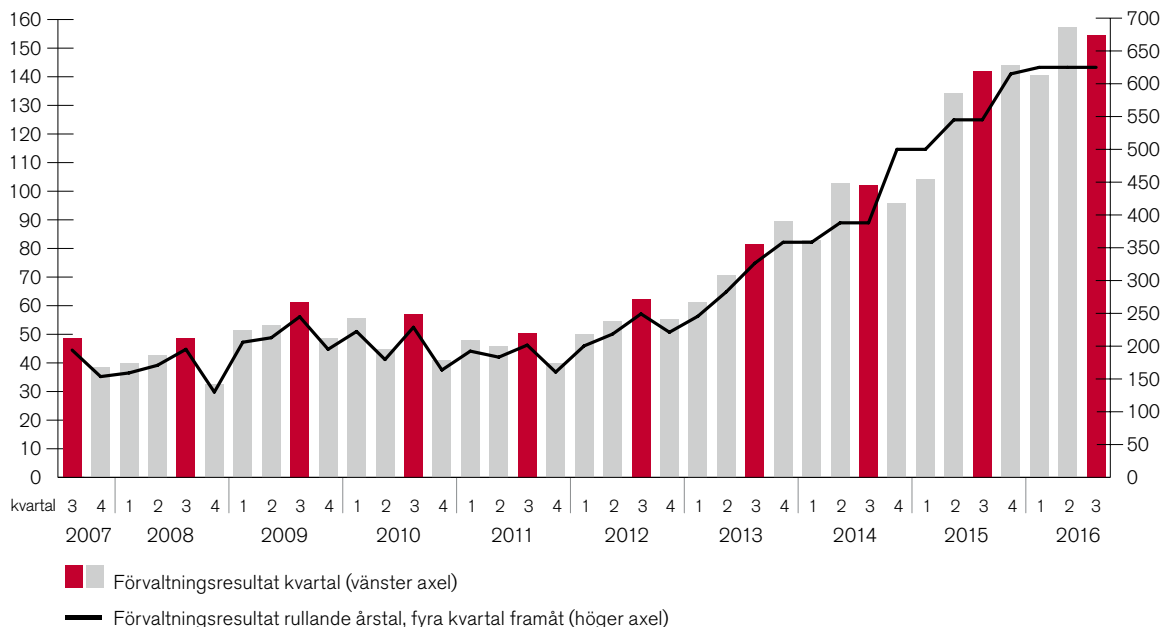
- Hyresintäkterna ökade med 13,4% och uppgick till 947,8 (836,1) MSEK.
- Driftnettet ökade med 10,0% och uppgick till 632,0 (574,5) MSEK, vilket gav en överskottsgrad om 66,7 (68,7)%.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 452,3 (380,5) MSEK, per stamaktie 8,44 (7,10) kr.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 625 (545) MSEK.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 16 866,2 (15 465,5) MSEK. Periodens orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 090,9 (845,3) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 066,0 (969,4) MSEK, per stamaktie 19,36 (17,64) kr.
- Det är fortfarande FastPartners mål att i slutet av år 2016 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 700 MSEK. Som FastPartner tidigare kommunicerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om positiva kassaflöden för varje enskild affär. Detta innebär att om marknadssituationen gör att en tillfredsställande avkastning inte kan erhållas får expansionen vänta.
- Efter rapportperiodens utgång har styrelsen, med stöd av årsstämmans bemyndigande, beslutat om en företrädesemission av stamaktier om cirka 770 MSEK.

# 10,0%

FastPartner ökade drift-  
nettet med 10,0 procent  
för perioden.

# 452,3 MSEK

Förvaltningsresultatet  
uppgick till 452,3 MSEK  
för perioden.



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

## 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.

---

### MISSION

FastPartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentlig sektor. Allt för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

---

### 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. Vårt primära finansiella mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 700 MSEK i slutet av år 2016.

---

## 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 22 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

### FÖRVALTNINGSSTRATEGI

FastPartner eftersträvar långsiktighet och effektivitet i förvaltningen genom egen personal. Hyresgäster betraktas som medarbetare. Anställda får både stor frihet och stort ansvar vilket skapar hög prestationsnivå. 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. Att utveckla och investera i befintligt bestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor är en viktig del i FastPartners verksamhet.

### FINANSIERINGSSTRATEGI

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. FastPartner eftersträvar en avvägd mix mellan eget kapital och lånat kapital där lånat kapital utgörs av en blandning av banklån och emitterade obligationslån. 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 hållbart i alla lägen

Med 196 stycken fastigheter i beståndet, alla med sina egna lägen, blir rubrikens påstående både omfattande och ansvarsfull. Fastigheter är inte en slit och släng produkt utan är till sin natur långlivad. Hållbarhet och långsiktighet tillsammans med ett kostnadsmedvetet entreprenöriellt arbetssätt där kunden står i centrum, är nyckelfaktorer för ett framgångsrikt arbete.

## LÄGESFÖRBÄTTRING

För fastighetsägare som är etablerade där efterfrågan är större än tillgången finns det en ekonomisk faktor, lägesförbättring, som kan skapa värdetillväxt utan några insatser från fastighetsägaren. Det är följd effekter av den globala och lavinartade urbaniseringen. Storstäder lockar med jobb och efterfrågan på arbetsplatser och bostäder. Tillgång och efterfrågan kommer i obalans och fastighetspriser och hyror stiger. Gamla industri- och jordbruksmark blir eftertraktade boendemiljöer och ytterområden blir närförorter. Lägesförbättringen är ett faktum och förutsättningar för exploatering har skapats. Sälja, avvakta eller aktivt delta i exploateringen är valmöjligheterna. För ett fastighetsbolag som FastPartner är det tredje alternativet givet. Lika givet är att efter exploateringen behålla och förvalta fastigheterna. Denna långsiktighet är den bästa garantin för att fastigheterna både kommer byggas och förvaltas utifrån mycket högt ställda krav på hållbarheten, och att arbetet strikt följer bolagets uppsatta riktlinjer för miljöansvar. Ytterligare ett bevis på FastPartners långsiktighet är att bolaget tidigt var ute och köpte mark och fastigheter med då dåliga lägen till låga priser. Idag har FastPartner byggrätter för cirka 480 000 kvm uthyrningsbar yta.

FastPartners fastighetsbestånd som idag, till över 95 procent, består av kommersiella fastigheter kommer genom redan pågående byggnationer och projekteringar att få en ökad andel bostäder vilket bidrar till att stärka det hållbara samhället.

Stockholm är en av världens snabbast växande huvudstäder och FastPartners fastighetsbestånd i Stockholm genererar nästan 75 procent av bolagets samtliga hyresintäkter.

## MARKNADEN

Christopher Johansson är ny tillträd vice vd i FastPartner och tillika ansvarig för bolagets digitalisering. Tekn.dr från KTH i datalogi är en av meriterna och han lämnar nedan några kortfattade synpunkter på sitt arbete.

FastPartners mission är att skapa och tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringslivet och offentliga verksamheter. Om verksamheterna som hyr in sig får bästa förutsättningar blir det också till långsiktigt bra affärer för FastPartner.

För att det ska vara möjligt att leverera en klassledande produkt arbetar FastPartner myck-

et aktivt med att utveckla verksamheten och, väl övervägt, implementera nya digitala verktyg i förvaltningen. En annan central punkt är FastPartners arbete med miljöfrågor. Antalet miljöklassificerade byggnader i fastighetsportföljen växer från år till år och därmed sänks både våra och hyresgästernas driftkostnader på lång sikt.

Trenden i fastighetsbranschen är nu att byggnaderna genomgår en elektrifiering 2.0, cirka 100 år efter den första elektrifieringen. Sedan några år tillbaka gäller att återgå till el för att värma upp fastigheter – men då med någon typ av effektiv värmeväxlare.

Det finns också andra stora energibesparingar att göra i fastigheter genom bland annat användandet av intelligenta datoriserade styrsystem som reglerar allt från värme till belysning. Vi ser också en trend mot småskalig elproduktion med solceller i fastigheter där vissa hyresgästers behov av kompletterande el effektivt kan tilldoses.

Allt fler av hyresgästerna kör nu med laddhybrider och rena elbilar. Intelligent styrning av fastighetens elnät kommer vara nödvändigt för att kunna möta energibehovet hos batteriladdarna och FastPartner planerar nu för denna förändring.

FastPartner har de senaste åren varit framgångsrikt i att utveckla stadsdelscentrum och just nu pågår arbetet för fullt i Märsta Centrum. I det nya Märsta Centrum skapas nu en samlingspunkt för hela Sigtuna kommun i något som kan beskrivas som ett modernt ABC-centrum – arbete, bostad och centrum. Givetvis är det miljöklassificerade byggnader med 25 procent lägre energiförbrukning än normerade byggnader. I nästa etapp planeras det för nyproduktion av cirka 150 bostäder där de senaste nyheterna inom digitaliseringen kommer att appliceras.

Landvinningarna inom digitaliseringen går med en svindlande hastighet. Det som ej var möjligt igår blir plötsligt möjligt idag och omodernt imorgon. Ett digitalt ansvar innebär att konstant följa den digitala utvecklingen. Information och spekulationer kring nya rön måste fortlöpande utvärderas. Att alltid vara redo för förändringar kräver stora arbetsinsatser men gör bolaget konkurrenskraftigt. Risken att hamna i fallgropar ökar om man gör allt för långtgående extrapolationer av dagens situation och därigenom förlora sin receptivitet för nya utvecklingstrender. Det är extremt viktigt med god timing.

# Verksamheten

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR TREDJE KVARTALET 2016

### Resultat

Hysesintäkterna för kvartalet ökade med 9,5% till 315,5 (288,2) MSEK och driftnettot ökade med 4,5% till 217,0 (207,7) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt.

Överskottsgraden uppgick till 68,8 (72,1)%.

Förvaltningsresultatet för kvartalet uppgick till 154,7 (142,0) MSEK eller 2,89 (2,65) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2015, nytecknade hyreskontrakt samt högre resultat från intresseföretag.

FastPartner driver ett 50/50-gemensamt utvecklingsbolag tillsammans med Besqab som ska bygga 168 bostadsrätter i Täby. Inflyttning börjar vintern 2016/2017. Resultatandelar från intressebolag om 7,0 (0) MSEK avser detta projekt.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för kvartalet uppgick till 298,7 (51,9) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav samt nytecknade hyreskontrakt.

Finansiella poster uppgick för kvartalet till –112,5 (–86,8) MSEK. Förändringen beror främst på negativ värdeförändring avseende finansiella instrument samt värdenedgång i långfristiga värdepappersinnehav.

Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 316,7 (129,8) MSEK. Förändringen beror till största delen på högre driftnetto, högre värdeförändringar på fastigheter och högre resultat från andelar i intresseföretag som motverkats av negativ värdeförändring avseende finansiella instrument och placeringar samt högre skatt.

## INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT – FÖR NIOMÅNADERSPERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2016

### Resultat

Hysesintäkterna för perioden ökade med 13,4% till 947,8 (836,1) MSEK och driftnettot ökade med 10,0% till 632,0 (574,5) MSEK. Ökningen är till största delen hänförlig till hyresintäkter från nyförvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt.

Överskottsgraden uppgick till 66,7 (68,7)%.

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 452,3 (380,5) MSEK eller 8,44 (7,10) kr/stamaktie. Förvaltningsresultatet har ökat främst till följd av resultat från nyförvärvade fastigheter under 2015, nytecknade hyreskontrakt samt högre resultat från intresseföretag. Resultatandelar om 22,7 (0) MSEK avser FastPartners projekt i Täby tillsammans med Besqab.

Värdeförändringar i fastighetsbeståndet för perioden uppgick till 1 093,7 (845,3) MSEK. Värdeförändringarna förklaras i huvudsak av sänkta avkastningskrav samt nytecknade hyreskontrakt.

Finansiella poster uppgick för perioden till –367,0 (–159,0) MSEK. Förändringen beror främst på negativ värdeförändring avseende finansiella instrument och placeringar.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 066,0 (969,4) MSEK. Förändringen beror till största delen på högre driftnetto, högre värdeförändringar på fastigheter och högre resultat från andelar i intresseföretag som motverkats av negativ värdeförändring avseende finansiella instrument och placeringar samt högre skatt.

## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER KVARTAL

Resultatutveckling per kvartal, MSEK	2016 kvartal 3	2016 kvartal 2	2016 kvartal 1	2015 kvartal 4	2015 kvartal 3
Hysesintäkter mm	315,5	316,0	316,3	298,9	288,2
Fastighetskostnader	-98,5	-95,7	-121,6	-102,4	-80,5
<b>Driftnetto</b>	<b>217,0</b>	<b>220,3</b>	<b>194,7</b>	<b>196,5</b>	<b>207,7</b>
Överskottsgrad %	68,8	69,7	61,6	65,7	72,1
Central administration	-7,1	-7,5	-6,5	-6,7	-6,3
Andel i intresseföretags resultat <sup>1</sup>	7,0	4,7	11,0	10,3	-
Finansiella poster <sup>2</sup>	-62,2	-60,3	-58,8	-56,1	-59,4
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>154,7</b>	<b>157,2</b>	<b>140,4</b>	<b>144,0</b>	<b>142,0</b>
Värdeförändringar fastigheter	298,7	356,5	438,5	117,9	51,9
<b>Förvaltningsresultat efter värdeförändringar fastigheter</b>	<b>453,4</b>	<b>513,7</b>	<b>578,9</b>	<b>261,9</b>	<b>193,9</b>

<sup>1</sup> Andel i intresseföretags resultat avser FastPartners del i intresseföretagen Bostadsbyggarna FastPartner - Besqab HB och Centralparken Holding AB.

<sup>2</sup> Finansiella poster hänförliga till fastighetsinvesteringar.

### Intäkter

Hysesintäkterna uppgick till 947,8 (836,1) MSEK vilket innebär en ökning jämfört med samma period föregående år om 111,7 MSEK, eller 13,4%. Ökningen beror framförallt på att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från nyförvärvade fastigheter under 2015 samt nytecknade hyreskontrakt. I jämförbart bestånd har intäkterna ökat med 19,0 MSEK eller 2,0%.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2016 till 88,0 (88,7)%.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till sammanlagt 315,8 (261,6) MSEK, dvs. en kostnadsökning om 54,2 MSEK. FastPartner har en uthyrningsbar yta som är cirka 100 000 kvadratmeter större jämfört med föregående år. I jämförbart bestånd har fastighetskostnaderna ökat med 16,1 MSEK, eller 6,1%. Ökningen förklaras främst av ökad fastighets-skatt pga ny fastighetstaxering, ökade kostnader för fjärrvärme samt ökade kostnader för reparation och underhåll i Märsta Centrum till följd av utvecklingen av Nya Märsta Centrum.

### Värdering av fastigheter

Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till 1 090,9 (845,3) MSEK. Det vägdade direktavkastningskravet vid värderingarna av fastighetsbeståndet var cirka 6,0 (6,3)%. Det är framförallt det lägre avkastningskravet som påverkat periodens värdeförändringar.

### Finansnetto

Finansiella poster uppgick till -367,0 (-159,0) MSEK. De finansiella posterna består i huvudsak av räntekostnader för koncernens lån, ränterintäkter från bland annat reversfordringar samt värdeförändringar avseende räntederivat och finansiella placeringar.

Finansiella intäkter under perioden uppgick till 3,0 (3,7) MSEK. Av de finansiella intäkterna avser 2,3 (2,2) MSEK ränterintäkter avseende reversfordringar.

Finansiella kostnader uppgick till 190,9 (185,3) MSEK och avser till största delen räntekostnader för koncernens lån. Ökningen om 5,6 MSEK jämfört med samma period föregående år förklaras främst av räntekostnader hänförliga till nyupptagna lån.

Koncernens värdeförändring av finansiella placeringar och räntederivat uppgick till -179,1 (22,6) MSEK. Förändringen förklaras främst av negativ värdeförändring avseende räntederivat.

### Avyttring av Allenex

FastPartner har under april månad avyttrat samtliga aktier i Allenex AB till CareDx, ett amerikanskt börsnoterat bolag. Ersättning har erhållits delvis i form av likvida medel om cirka 55 MSEK, uppdelat på två betalningstillfällen under 2016, samt delvis i form av aktier i det köpande bolaget CareDx. Försäljningspriset motsvarade bokfört värde på innehavet. Under tredje kvartalet har en värdejustering om -18,7 MSEK gjorts på aktieinnehavet i CareDx till följd av lägre aktiekurs.

## Skatt

Periodens skatt uppgick till -294,3 (-272,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -54,0 (-47,2) MSEK på periodens resultat samt uppskjuten skatt om -240,3 (-225,7) MSEK.

## KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändringar i rörelsekapital uppgick till 322,6 (291,3) MSEK. Kassaflödet efter förändringar i rörelsekapital uppgick till 390,7 (311,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för perioden till 59,2 (199,1) MSEK. Periodens kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nyförvärvade fastigheter under 2015, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, nyupptagna lån 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 Not 1 för respektive regions förvaltningsområden. FastPartner ägde vid utgången av perioden 196 fastigheter, varav 51 finns i Region 1, 53 finns i Region 2, 73 finns i Region 3 och 19 finns i Region 4.

Den totala uthyrningsbara arean är 1 385 444 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 191 853 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, 32,7% av kontor, 8,8% av butiker, 2,4% av bostäder och hotell samt 7,3% övrigt.

## Förvärv och avyttringar

Nedan fastighet har FastPartner förvärvat under perioden.

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta	Tillträdesdag
Diviatorn 1	Lidingö	0	8 mar

FastPartner har under augusti månad avyttrat del av mark och två mindre byggnader från fastigheten Näringen 10:4 i Gävle till Trafikverket. Försäljningen genererade en realiserad värdeförändring om 2,7 MSEK som redovisades under det tredje kvartalet.

## Byggrätter och potentiella projekt

Den starka urbaniseringstrend som råder i Sverige innebär att storstadsregionerna har stark befolkningstillväxt. Detta i kombination med bostadsbrist medför behov av nyproduktion och därmed konvertering av främst äldre kontors- och industriområden till bostäder. Processen är framförallt vanligt förekommande i Stockholmsregionen där befolkningstillväxten och efterfrågan är stark samt bristen på bostäder omfattande.

Per 30 september 2016 har FastPartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 480 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 265 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 215 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 30 september 2016 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 300 MSEK, varav 273 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 030 kr/kvm, och 27 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 120 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av FastPartner med äganderätt och tomträtt.

FastPartner är part i ett tomträttsavtal med Stockholms stad avseende tomträtten Stockholm Riksby 1:13. Staden har sagt upp avtalet. FastPartner för en positiv dialog i samförstånd med Stockholms stad om att teckna ett nytt tomträttsavtal. Det troliga utfallet är att FastPartner tecknar ett nytt tomträttsavtal och där FastPartner kommer att bebygga tomträtten med en tredjedel kommersiella lokaler och två tredjedelar bostäder.

## FASTIGHETSBESTÅNDETS MARKNADSVÄRDE

FastPartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13. Under år 2016 har FastPartner värderat samtliga fastigheter med externa värderingar från de oberoende värderingsinstitutet Cushman & Wakefield och Newsec. Samtliga fastighetsvärden har stöd av ett värderingsinstitut, och har varit föremål för bolagets bedömning, för att utgöra ett så korrekt marknadsmässigt värde som möjligt. FastPartner har gjort en intern värdejustering på en fastighet som avviker från de externa värderingarna om ett belopp motsvarande 0,1% av koncernens redovisade fastighetsvärde. Avvikelsen består av gjorda värdehöjande investeringar. Värdet på koncernens fastigheter uppgår per 30 september 2016 till 16 866,2 (15 465,5) 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 6,0 (6,3)% på verkligt kassaflöde. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 5,5 (5,9)%, för Region 2 är det cirka 6,4 (6,6)%, för Region 3 är det cirka 6,6 (7,1)% och för Region 4 är det cirka 6,7 (6,8)%.

Periodens realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgår till 1 090,9 (845,3) MSEK.

Värdet av fastighetsportföljen har förändrats enligt följande:

MSEK	
Bokfört värde vid årets början inkl fastigheter under uppförande	15 465,5
+ Förvärv av nya fastigheter	0,5
+ Investeringar	318,3
– Försäljningar	–9,0
+/- Realiserade värdeförändringar fastigheter	1 090,9
<b>Bokfört värde vid periodens slut inklusive fastigheter under uppförande</b>	<b>16 866,2</b>

## FINANSIERING

### Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid periodens utgång till 5 141,8 (4 314,8) MSEK. Det egna kapitalet har ökat med 1 066,0 MSEK till följd av periodens resultat samt minskat med 239,0 MSEK till följd av utbetald respektive beslutad ej utbetald utdelning till aktieägarna.

### Nyemission av stamaktier

FastPartners styrelse beslutade den 26 oktober 2016, med stöd av årsstämans bemyndigande från den 28 april 2016, om en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare. Vid full teckning av företrädesemissionen kommer FastPartner att tillföras ett belopp om cirka 770 MSEK, före avdrag för emissionskostnader.

### Lånefinansiering

FastPartners lån hos kreditinstitut (exklusive obligationslån) uppgår den 30 september 2016 till 8 025,3 (7 987,9) MSEK. Medelräntan för dessa lån var per 30 september 2016 2,0 (1,7)%.

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 + 2,25 <sup>1,2</sup>	mar-18
450,0	Stibor 3M + 3,40 <sup>1,2</sup>	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50 <sup>1,2</sup>	sep-19
600,0	Stibor 3M + 4,50 <sup>1</sup>	sep-20

**2 050,0**

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

<sup>2</sup> Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 10 075,3 (9 955,2) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 039,0 (5 349,6) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 30 september 2016. 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 länestruktur per 30 september 2016.

#### LÅNESTRUKTUR PER 2016-09-30 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtals löptid
	1 551,1	1 551,1	0,0	2016
	3 182,9	3 182,9	0,0	2017
	590,0 <sup>1</sup>	590,0	0,0	2018
	2 975,3 <sup>2</sup>	2 975,3	0,0	2019
	683,2 <sup>3</sup>	683,2	0,0	2020
	1 092,8	1 092,8	0,0	2034
<b>Totalt</b>	<b>10 075,3</b>	<b>10 075,3</b>	<b>0,0</b>	

<sup>1</sup> Varav 500,0 avser obligationslån.

<sup>2</sup> Varav 950,0 avser obligationslån.

<sup>3</sup> Varav 600,0 avser obligationslån.

Nedan redovisas koncernens ingångna ränteswapavtal per 30 september 2016.

Belopp (MSEK)	Ränta <sup>1</sup> (%)	Swapens löptid
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	1,23	feb-26
200	1,98	dec-44
<b>3 125</b>		

<sup>1</sup> Exklusive lånets marginal

Riksbankens ansträngningar för att försvaga den svenska kronan, och därmed få upp inflationen, fortsätter och förstärks genom utvidgade tillgångsköp. Effekterna av detta skapar ett fortsatt tryck på räntenivån för en relativt lång period framåt.

FastPartner behåller därför sin nuvarande räntestrategi att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider. FastPartner fortsätter att bevaka räntemarknaden och har för avsikt att förlänga räntebindningstiden om rätt förutsättningar uppkommer på marknaden. Detta gäller framför allt om priset på tioåriga swapar börjar närma sig attraktiva nivåer. Ambitionen är att 40% av låneportföljen ska ha en räntebindning överstigande fem år.

#### Finansiell ställning

Soliditeten i koncernen uppgick vid periodens slut till 29,6 (27,1)%. Soliditeten i koncernen justerad enligt EPRA NAV uppgick vid periodens slut till

37,2 (32,8)%. Likvida medel inklusive ej utnyttjad checkkredit uppgick vid periodens slut till 309,2 (250,0) MSEK.

#### RISKBEDÖMNING

Styrelsen och verkställande direktören har gjort en genomgång av den bedömning av koncernens risker och osäkerhetsfaktorer som presenterades i årsredovisningen för 2015, och bedömer att den i allt väsentligt är oförändrad. Den enda förändringen avseende risker och osäkerhetsfaktorer är att Stockholms stad har sagt upp tomträttsavtalet till tomträtten Stockholm Riksby 1:13. FastPartner för en positiv dialog i samförstånd med Stockholms stad avseende att teckna ett nytt tomträttsavtal.

ECB's beslut att behålla både räntan och återköpsprogrammen på oförändrad nivå, har inneburit en påtaglig lättnad på kapitalmarknaden med förbättrad likviditet och viss nedåtpress på räntemarknaden som följd. En ytterligare följd av detta har inneburit en fortsatt nedjustering av fastighetsyielderna för attraktiva objekt, framförallt i Stockholmsområdet, vilket innebär ytterligare uppvärderingar av FastPartners fastighetsbestånd.

Detta har även bidragit till att det varit svårt att identifiera bra affärsmöjligheter. FastPartner fokuserar därför på objekt som den institutella delen av marknaden inte är intresserade av samt arbetar med utveckling av sitt befintliga bestånd, både i form av tillbyggnad samt större nybyggnadsprojekt.

#### 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 september 2016 61 (53) anställda, varav 17 (14) kvinnor. Samtliga är anställda i moderbolaget.

#### FÖRÄNDRING I STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I samband med att lån om 2 435,8 MSEK refinansierades under augusti månad har FastPartner pantsatt ytterligare 35 MSEK pantbrev i berörda fastigheter.



## HÄNDELSE EFTER PERIODENS SLUT

FastPartner har under oktober månad refinansierat lån om 331,6 MSEK. Lånen är refinansierade med förfall oktober 2019.

FastPartner har den 3 oktober förvärvat och tillträtt två fastigheter i Gävle. I samband med detta har bolaget tagit upp nya lån om 24,7 MSEK.

FastPartners styrelse beslutade den 26 oktober 2016, med stöd av årsstämans bemyndigande från den 28 april 2016, om en nyemission av stamaktier med företrädesrätt för bolagets stamaktieägare. Vid full teckning av företrädesemissionen kommer FastPartner att tillföras ett belopp om cirka 770 MSEK, före avdrag för emissionskostnader. Den som av Euroclear Sweden AB är registrerad som stamaktieägare i FastPartner på avstämningsdagen, den 3 november 2016, har företrädesrätt att teckna stamaktier i företrädesemissionen. För varje innehavd stamaktie i FastPartner erhålls en (1) teckningsrätt. Teckningsrätterna berättigar innehavaren att med företrädesrätt teckna stamaktier, varvid åtta (8) teckningsrätter ger rätt till teckning av en (1) ny stamaktie. Teckningskursen uppgår till 115 SEK per ny stamaktie. Under förutsättning att företrädesemissionen fulltecknas kommer aktiekapitalet att ökas med 67 MSEK genom nyemission av 6 700 000 stamaktier. Företrädesemissionen genomförs i syfte att; stärka FastPartners finansiella beredskap ytterligare för att finansiera bostadsbyggnation av outnyttjade byggrätter som sammantaget uppgår till cirka 3 600 bostäder, finansiera fortsatt tillväxt genom investeringar i befintliga fastigheter och nya fastighetsförvärv med balanserad finansiell risk och stärka förutsättningarna för en framtida bättre likviditet i bolagets stamaktier på Nasdaq Stockholm.

## MODERBOLAGET

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Hysesintäkterna i moderbolaget uppgick för perioden till 290,4 (287,8) MSEK och resultatet efter finansiella poster till -99,0 (98,6) MSEK.

Per den 30 september 2016 uppgick likvida medel till 96,4 (147,1) MSEK.

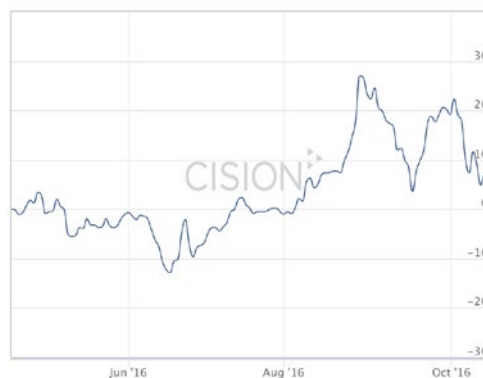
Riskbedömningen för moderbolaget är densamma som för koncernen.

## 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 30 september 2016 äger 71,4%. Kursutvecklingen framgår av nedanstående diagram.



## Preferensaktien

FastPartners preferensaktie noterades den 18 juni 2013 på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. 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 111 212 stamaktier, motsvarande 0,2% av totalt antal utgivna stamaktier.

Totalt antal utestående stamaktier uppgår till 53 600 000 vid periodens 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 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 2016 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.

### 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 27 oktober 2016

Peter Carlsson  
*Styrelseordförande*

Ewa Glennow  
*Styrelseledamot*

Lars Wahlqvist  
*Styrelseledamot*

Charlotte Bergman  
*Styrelseledamot*

Katarina Staaf  
*Styrelseledamot*

Sven-Olof Johansson  
*Verkställande direktör*

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 27 oktober 2016 kl 07:30.

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

Bokslutskommuniké 2016	23 februari 2017
Årsredovisning 2016	mars 2017
Delårsrapport per 31 mars 2017	25 april 2017
Årsstämma 2017	25 april 2017
Delårsrapport per 30 juni 2017	4 juli 2017
Delårsrapport per 30 september 2017	26 oktober 2017

# Granskningsrapport

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för FastPartner AB (publ.) för perioden 1 januari – 30 september 2016. 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 27 oktober 2016

Deloitte AB

Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Koncernens resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/7 – 30/9	2015 1/7 – 30/9	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12
<b>Hysesintäkter</b>	<b>315,5</b>	<b>288,2</b>	<b>947,8</b>	<b>836,1</b>	<b>1 135,0</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-37,8	-30,3	-140,9	-117,0	-165,2
Reparation och underhåll	-24,5	-20,7	-66,4	-56,1	-78,4
Fastighetskatt	-17,2	-13,6	-48,2	-39,5	-53,6
Tomträttsavgälder/arrenden	-8,6	-6,2	-23,5	-19,3	-27,1
Fastighetsadministration och marknadsföring	-10,4	-9,7	-36,8	-29,7	-39,7
<b>Driftnetto</b>	<b>217,0</b>	<b>207,7</b>	<b>632,0</b>	<b>574,5</b>	<b>771,0</b>
Central administration	-7,1	-6,3	-21,2	-20,3	-27,0
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	296,0	51,9	1 090,9	845,3	951,7
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	2,7	-	2,8	-	11,5
Andel i intresseföretags resultat	7,0	-	22,7	1,8	12,1
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>515,6</b>	<b>253,3</b>	<b>1 727,3</b>	<b>1 401,3</b>	<b>1 719,3</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Finansiella intäkter	0,8	0,8	3,0	3,7	5,0
Finansiella kostnader	-64,6	-62,8	-190,9	-185,3	-245,4
Värdeförändring derivat och finansiella placeringar	-48,7	-24,8	-179,1	22,6	73,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>403,1</b>	<b>166,5</b>	<b>1 360,3</b>	<b>1 242,3</b>	<b>1 552,2</b>
Skatt	-86,4	-36,7	-294,3	-272,9	-345,5
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>316,7</b>	<b>129,8</b>	<b>1 066,0</b>	<b>969,4</b>	<b>1 206,7</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>316,7</b>	<b>129,8</b>	<b>1 066,0</b>	<b>969,4</b>	<b>1 206,7</b>
Resultat/stamaktie kr	5,73	2,24	19,36	17,64	21,88
Antal utgivna stamaktier	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212	53 711 212
Antal utestående stamaktier	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 600 000
Genomsnittligt antal stamaktier	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 350 000	53 412 500

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

# Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	16 693,2	14 438,4	15 383,5
Fastigheter under uppförande	173,0	42,0	82,0
Maskiner och inventarier	1,6	2,3	1,9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>16 867,8</b>	<b>14 482,7</b>	<b>15 467,4</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	41,1	-	-
Andelar i intresseföretag	71,5	142,0	181,3
Andra långfristiga fordringar	58,4	35,1	37,0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>171,0</b>	<b>177,1</b>	<b>218,3</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>17 038,8</b>	<b>14 659,8</b>	<b>15 685,7</b>
Kortfristiga fordringar	88,2	83,1	79,4
Likvida medel	224,2	481,1	165,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>312,4</b>	<b>564,2</b>	<b>244,4</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 351,2</b>	<b>15 224,0</b>	<b>15 930,1</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	556,0	556,0	556,0
Övrigt tillskjutet kapital	540,6	540,6	540,6
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat	4 045,2	2 980,9	3 218,2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 141,8</b>	<b>4 077,5</b>	<b>4 314,8</b>
Uppskjutet skatteskuld	1 123,4	825,0	883,0
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	6 036,3	4 672,5	4 588,3
Övriga långfristiga skulder	164,4	156,0	160,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 324,1</b>	<b>5 653,5</b>	<b>5 631,3</b>
Skulder till kreditinstitut	4 039,0	4 835,4	5 349,6
Övriga kortfristiga skulder	584,0	422,0	397,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262,3	235,6	236,7
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 885,3</b>	<b>5 493,0</b>	<b>5 984,0</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>12 213,5</b>	<b>11 146,5</b>	<b>11 615,3</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 351,2</b>	<b>15 224,0</b>	<b>15 930,1</b>

# Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/7 – 30/9	2015 1/7 – 30/9	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12
<b>Den löpande verksamheten</b>					
<b>Resultat före skatt</b>	<b>403,1</b>	<b>166,5</b>	<b>1 360,3</b>	<b>1 242,3</b>	<b>1 552,2</b>
Justeringsposter	-253,5	-28,2	-929,8	-875,5	-1 046,0
Betald/erhållen skatt	-20,6	-37,8	-107,9	-75,5	-50,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>129,0</b>	<b>100,5</b>	<b>322,6</b>	<b>291,3</b>	<b>456,2</b>
Förändringar i rörelsekapital	-2,0	8,0	68,1	19,8	-39,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>127,0</b>	<b>108,5</b>	<b>390,7</b>	<b>311,1</b>	<b>417,2</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i fastigheter	-106,9	-320,0	-307,0	-1 562,5	-2 513,3
Försäljning av fastigheter	16,2	-	16,3	0,8	142,5
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	5,0	2,5	55,3	8,4	8,6
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-	-2,7	-4,0	-2,7	-35,7
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-85,7</b>	<b>-320,2</b>	<b>-239,4</b>	<b>-1 556,0</b>	<b>-2 397,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagande av lån	608,8	456,3	687,2	1 642,5	2 675,1
Lösen och amortering av lån	-515,5	-14,1	-549,8	-44,7	-648,6
Avyttring egna aktier	-	-	-	60,6	60,6
Utdelning	-9,5	-9,5	-229,5	-214,4	-223,8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>83,0</b>	<b>432,7</b>	<b>-92,1</b>	<b>1 444,0</b>	<b>1 863,3</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>124,3</b>	<b>221,0</b>	<b>59,2</b>	<b>199,1</b>	<b>-117,4</b>
Likvida medel vid periodens ingång	99,9	260,1	165,0	275,7	275,7
Förvärvade likvida medel	-	-	-	6,3	6,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>224,2</b>	<b>481,1</b>	<b>224,2</b>	<b>481,1</b>	<b>165,0</b>

## Förändring i koncernens egna kapital

Belopp i MSEK	2016	2015	2016	2015	2015
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Vid periodens början	4 825,1	3 947,7	4 314,8	3 271,3	3 271,3
Utdelning <sup>1</sup>	-	-	-239,0	-223,8	-223,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	60,6	60,6
Periodens totalresultat	316,7	129,8	1 066,0	969,4	1 206,7
<b>Vid periodens slut</b>	<b>5 141,8</b>	<b>4 077,5</b>	<b>5 141,8</b>	<b>4 077,5</b>	<b>4 314,8</b>

<sup>1</sup> Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -9,5 MSEK utbetalda och resterande är skuldfört per 2016-09-30.

## Nyckeltal

Finansiella nyckeltal	2016	2015	2016	2015	2015
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt) <sup>2</sup>	625,0	545,0	625,0	545,0	615,0
Eget kapital/stamaktie, SEK <sup>2</sup>	95,9	76,1	95,9	76,1	80,5
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK <sup>2</sup>	120,3	92,8	120,3	92,8	97,4
Avkastning på eget kapital, % <sup>1,2</sup>	25,4	12,9	30,1	35,2	31,8
Avkastning på totalt kapital, % <sup>1,2</sup>	10,9	6,1	12,4	13,7	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr <sup>2</sup>	3,4	3,2	3,3	3,0	3,1
Soliditet, % <sup>2</sup>	29,6	26,8	29,6	26,8	27,1
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, % <sup>2</sup>	37,2	32,7	37,2	32,7	32,8

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2016	2015	2016	2015	2015
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Driftnetto, % <sup>1,2</sup>	5,4	5,9	5,4	6,3	6,3
Överskottsgrad, % <sup>2</sup>	68,8	72,1	66,7	68,7	67,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,8	88,3	88,0	88,7	88,8
Hysesvärde, kr/kvm <sup>1</sup>	1 076,1	1 021,2	1 067,4	1 006,7	952,0
Fastighetskostnader, kr/kvm <sup>1</sup>	284,4	249,8	303,9	270,6	262,5
Driftsöverskott, kr/kvm <sup>1</sup>	660,4	651,9	635,4	622,4	582,9

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

<sup>2</sup> Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS. För definitioner och avstämningar, se sid 20 - 21.

## Fastighetsbeståndet per 2016-09-30

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	51	349,3	340,2	1 298,6	114,0	435,1	226,2	6 854,4	4,8	388,0
Region 2	53	396,0	274,0	922,7	80,1	269,6	193,9	4 451,4	6,1	308,5
Region 3	73	448,3	267,2	794,8	94,8	281,8	172,4	4 383,4	5,8	312,6
Region 4	19	191,8	66,4	461,3	26,9	186,6	39,5	1 177,0	5,3	100,0
<b>Summa</b>	<b>196</b>	<b>1 385,4</b>	<b>947,8</b>	<b>912,2</b>	<b>315,8</b>	<b>303,9</b>	<b>632,0</b>	<b>16 866,2</b>	<b>5,4</b>	<b>1 109,1</b>

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

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/Älvsjö/Bredäng/Södertälje/Norrköping/Åtvidaberg/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping.

Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/Ulricehamn och Tibro.  
Region 4 innefattar bolagets fastigheter i Gävle/Söderhamn/Sundsvall/Ludvika och Hedemora.

# Moderbolagets resultaträkning och totalresultat i sammandrag

Belopp i MSEK	2016 1/7 – 30/9	2015 1/7 – 30/9	2016 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 30/9	2015 1/1 – 31/12
<b>Hysesintäkter</b>	<b>98,8</b>	<b>95,1</b>	<b>290,4</b>	<b>287,8</b>	<b>384,4</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Driftskostnader	-11,1	-8,8	-38,9	-36,7	-50,3
Reparation och underhåll	-7,3	-5,8	-22,9	-17,2	-23,7
Fastighetskatt	-5,9	-4,6	-15,0	-13,9	-18,5
Tomträttsavgälder/arrenden	-2,5	-2,5	-7,5	-7,4	-9,9
Fastighetsadministration och marknadsföring	-6,7	-5,3	-22,8	-17,5	-22,4
<b>Driftnetto</b>	<b>-65,3</b>	<b>68,1</b>	<b>183,3</b>	<b>195,1</b>	<b>259,6</b>
Central administration	-4,9	-3,8	-16,6	-12,7	-16,3
Andel i intresseföretags resultat	2,5	-	6,5	-	2,5
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>62,9</b>	<b>64,3</b>	<b>173,2</b>	<b>182,4</b>	<b>245,8</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Försäljning av aktier och andelar	-	-	-	-	22,9
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-	-	424,0
Övriga finansiella poster	-84,0	-55,8	-272,2	-83,8	-70,3
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-21,1</b>	<b>8,5</b>	<b>-99,0</b>	<b>98,6</b>	<b>622,4</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag	-	-	-	-	-152,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-21,1</b>	<b>8,5</b>	<b>-99,0</b>	<b>98,6</b>	<b>470,3</b>
Skatt	4,7	-3,3	23,0	-21,7	-16,6
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-16,4</b>	<b>5,2</b>	<b>-76,0</b>	<b>76,9</b>	<b>453,7</b>
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>	<b>-16,4</b>	<b>5,2</b>	<b>-76,0</b>	<b>76,9</b>	<b>453,7</b>



# Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Maskiner och inventarier	0,9	0,9	0,9
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
Andelar i koncernföretag	4 058,5	3 747,3	4 059,9
Fordringar hos koncernföretag	5 712,6	4 781,6	5 457,4
Långfristiga värdepappersinnehav	41,1	-	-
Andelar i intresseföretag	47,6	140,3	171,8
Andra långfristiga fordringar	94,3	45,5	37,6
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 954,1</b>	<b>8 714,7</b>	<b>9 726,7</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>9 955,0</b>	<b>8 715,6</b>	<b>9 727,6</b>
Kortfristiga fordringar	11,2	7,3	7,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47,4	43,3	49,3
Likvida medel	96,4	381,9	147,1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>155,0</b>	<b>432,5</b>	<b>203,7</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>10 110,0</b>	<b>9 148,1</b>	<b>9 931,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	556,0	556,0	556,0
Övriga reserver	91,7	91,7	91,7
Överkursfond	540,6	540,6	540,6
Balanserad vinst	298,2	236,4	613,2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 486,5</b>	<b>1 424,7</b>	<b>1 801,5</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	4 774,1	2 634,4	2 973,9
Skulder till koncernföretag	1 588,0	1 288,5	1 350,0
Övriga långfristiga skulder	157,3	150,5	153,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 519,4</b>	<b>4 073,4</b>	<b>4 477,6</b>
Skulder till kreditinstitut	1 569,1	3 243,8	3 280,3
Övriga kortfristiga skulder	435,9	292,5	246,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	99,1	113,7	125,9
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 104,1</b>	<b>3 650,0</b>	<b>3 652,2</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>8 623,5</b>	<b>7 723,4</b>	<b>8 129,8</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>10 110,0</b>	<b>9 148,1</b>	<b>9 931,3</b>

## Förändring i moderbolagets egna kapital

Belopp i MSEK	2016	2015	2016	2015	2015
	1/7 – 30/9	1/7 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 30/9	1/1 – 31/12
Vid periodens början	1 502,9	1 419,5	1 801,5	1 511,0	1 511,0
Utdelning <sup>1</sup>	-	-	-239,0	-223,8	-223,8
Avyttring egna aktier	-	-	-	60,6	60,6
Periodens totalresultat	-16,4	5,2	-76,0	76,9	453,7
<b>Vid periodens slut</b>	<b>1 486,5</b>	<b>1 424,7</b>	<b>1 486,5</b>	<b>1 424,7</b>	<b>1 801,5</b>

<sup>1</sup> Varav utdelning preferensaktier utgör -37,9 MSEK. Av detta är -9,5 MSEK utbetalda och resterande är skuldfördtper 2016-09-30.

**NOT 1** Redovisning av segment

MSEK	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen	
	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30	2016-09-30	2015-09-30
Hysesintäkter	340,2	335,0	274,0	256,0	267,2	187,9	66,4	57,2	947,8	836,1			<b>947,8</b>	<b>836,1</b>
Fastighetskostnader	-114,0	-106,6	-80,1	-70,7	-94,8	-59,8	-26,9	-24,5	-315,8	-261,6			<b>-315,8</b>	<b>-261,6</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>226,2</b>	<b>228,4</b>	<b>193,9</b>	<b>185,3</b>	<b>172,4</b>	<b>128,1</b>	<b>39,5</b>	<b>32,7</b>	<b>632,0</b>	<b>574,5</b>			<b>632,0</b>	<b>574,5</b>
<b>Värdförändringar</b>														
Orealiserade värdförändringar fastigheter	659,8	348,0	171,3	302,1	210,5	135,2	49,4	60,0	1 090,9	845,3			<b>1 090,9</b>	<b>845,3</b>
Realiserade värdförändringar fastigheter			0,1				2,7		2,8				<b>2,8</b>	<b>-</b>
Värdförändringar finansiella instrument									-160,4	22,6	-18,7	-	<b>-179,1</b>	<b>22,6</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>886,0</b>	<b>576,4</b>	<b>365,3</b>	<b>487,4</b>	<b>382,9</b>	<b>263,3</b>	<b>91,6</b>	<b>92,7</b>	<b>1 565,3</b>	<b>1 442,4</b>	<b>-18,7</b>	<b>-</b>	<b>1 546,6</b>	<b>1 442,4</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Central administration											-21,1	-20,3	<b>-21,1</b>	<b>-20,3</b>
Andel i intresseföretags resultat									22,7	1,8			<b>22,7</b>	<b>1,8</b>
Finansiella intäkter									3,0	3,7			<b>3,0</b>	<b>3,7</b>
Finansiella kostnader									-184,3	-177,5	-6,6	-7,8	<b>-190,9</b>	<b>-185,3</b>
<b>Resultat före skatt</b>													<b>1 360,3</b>	<b>1 242,3</b>
Skatt											-294,3	-272,9	<b>-294,3</b>	<b>-272,9</b>
<b>Periodens totalresultat</b>									<b>1 406,7</b>	<b>1 270,4</b>	<b>-340,7</b>	<b>-301,0</b>	<b>1 066,0</b>	<b>969,4</b>
Förvaltningsfastigheter	6 854,4	6 058,1	4 451,4	4 293,1	4 383,4	3 021,4	1 177,0	1 107,8	16 866,2	14 480,4			<b>16 866,2</b>	<b>14 480,4</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Finansiella anläggningstillgångar													<b>171,0</b>	<b>177,1</b>
Maskiner och inventarier													<b>1,6</b>	<b>2,3</b>
Omsättningstillgångar													<b>88,2</b>	<b>83,1</b>
Likvida medel													<b>224,2</b>	<b>484,1</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 854,4</b>	<b>6 058,1</b>	<b>4 451,4</b>	<b>4 293,1</b>	<b>4 383,4</b>	<b>3 021,4</b>	<b>1 177,0</b>	<b>1 107,8</b>	<b>16 859,2</b>	<b>14 480,4</b>			<b>17 351,2</b>	<b>15 224,0</b>
<b>Ofördelade poster</b>														
Eget kapital													<b>5 141,8</b>	<b>4 077,5</b>
Långfristiga skulder													<b>6 200,7</b>	<b>4 828,5</b>
Uppskjutet skatteskuld													<b>1 123,4</b>	<b>825,0</b>
Kortfristiga skulder													<b>4 885,3</b>	<b>5 493,0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>													<b>17 351,2</b>	<b>15 224,0</b>
Periodens förvärv och investeringar	47,1	892,8	34,1	411,6	226,5	231,0	11,1	54,6	318,8	1 590,0			<b>318,8</b>	<b>1 590,0</b>
Periodens försäljningar				-0,9			-9,0		-9,0	-0,9			<b>-9,0</b>	<b>-0,9</b>

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 värdförändringar 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/Strängnäs/Eskilstuna och Enköping samt bolagets två stadsdelscentrum i Älvsjö och Bredäng. Region 3 innefattar bolagets fastigheter i Akalla/Märsta/Knivsta/Vallentuna/Sollentuna/Upplands Väsby/Uppsala/Göteborg/Alingsås/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. FastPartners innehav i CareDx 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. För FastPartners del värderas samtliga räntederivat enligt nivå 2.

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

Nedan tabell visar finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 2016-09-30.

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

## Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2016-09-30 (2015-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens början	-	(-)	-	(-)				
Förvärv/Försäljning under perioden	59,8	(-)	59,8	(-)				
Orealiserad värdeförändring	-18,7	(-)	-18,7	(-)				
<b>Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>41,1</b>	<b>(-)</b>	<b>41,1</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>

## Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2016-09-30 (2015-09-30)

	Totalt		Nivå 1		Nivå 2		Nivå 3	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens början	-20,6	(-93,9)			-20,6	(-93,9)		
Orealiserad värdeförändring	-160,4	(22,6)			-160,4	(22,6)		
<b>Räntederivat värderade till verkligt värde vid periodens slut</b>	<b>-181,0</b>	<b>(-71,3)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-181,0</b>	<b>(-71,3)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>

## Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde per 2016-09-30 (2015-09-30)

	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	
Långfristiga värdepappersinnehav	41,1	(0,0)							41,1	(0,0)	41,1	(0,0)
Andra långfristiga fordringar			58,4	(35,1)					58,4	(35,1)	58,4	(35,1)
Kundfordringar			9,7	(10,1)					9,7	(10,1)	9,7	(10,1)
Övriga kortfristiga fordringar			16,7	(24,4)					16,7	(24,4)	16,7	(24,4)
Likvida medel			224,2	(481,1)					224,2	(481,1)	224,2	(481,1)
Upplupna intäkter			3,5	(2,4)					3,5	(2,4)	3,5	(2,4)
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>41,1</b>	<b>(0,0)</b>	<b>312,5</b>	<b>(553,1)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>353,6</b>	<b>(553,1)</b>	<b>353,6</b>	<b>(553,1)</b>
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder							10 075,3	(9 507,9)	10 075,3	(9 507,9)	10 075,3	(9 507,9)
Övriga långfristiga skulder							164,4	(156,0)	164,4	(156,0)	164,4	(156,0)
Leverantörsskulder							73,3	(50,1)	73,3	(50,1)	73,3	(50,1)
Övriga kortfristiga skulder					181,0	(71,3)	49,5	(100,6)	230,5	(171,9)	230,5	(171,9)
Upplupna kostnader							69,7	(72,8)	69,7	(72,8)	69,7	(72,8)
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>-</b>	<b>(-)</b>	<b>181,0</b>	<b>(71,3)</b>	<b>10 432,2</b>	<b>(9 887,4)</b>	<b>10 613,2</b>	<b>(9 958,7)</b>	<b>10 613,2</b>	<b>(9 958,7)</b>

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

# Definitioner

## FASTIGHETSRELATERADE

### Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

### Driftnetto, %

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

### Fastighetskostnader

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

### Förvaltningsresultat

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

### Rullande årligt förvaltningsresultat (4 kvartal framåt)

Resultat före skatt i 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 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

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

		2016	2015	2016	2015	2015
		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
<b>Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)</b>	Förvaltningsresultat, MSEK	154,7	142,0	452,3	380,5	524,5
	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-7,0	-	-22,6	-	-10,3
	Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	-4,0	-15,9	10,4	-17,3	-
	FastPartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	5,7	10,2	20,8	45,5	100,8
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	6,9	-	7,9	-	-
	<b>Justerat förvaltningsresultat, MSEK</b>	<b>156,3</b>	<b>136,3</b>	<b>468,8</b>	<b>408,7</b>	<b>615,0</b>
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	625,0	545,0	625,0	545,0	615,0
<b>Eget kapital/stamaktie, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	5 141,8	4 077,5	5 141,8	4 077,5	4 318,8
	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.	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 600 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	95,9	76,1	95,9	76,1	80,5
<b>Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK</b>	Eget kapital, MSEK	5 141,8	4 077,5	5 141,8	4 077,5	4 318,8
	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.	1 123,4	825,0	1 123,4	825,0	883,0
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	181,0	71,3	181,0	71,3	20,6
	Återläggning räntederivat, MSEK	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 600 000	53 600 000
	Antal utestående stamaktier, st	120,3	92,8	120,3	92,8	97,3
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK					
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Resultat efter skatt, MSEK	316,7	129,8	1 066,0	969,4	1 206,7
	FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	1 266,8	519,2	1 421,3	1 292,5	1 206,7
	Beräknat till årstakt, MSEK	4 983,5	4 012,6	4 728,3	3 674,4	3 793,1
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	25,4	12,9	30,1	35,2	31,8
	Avkastning på eget kapital, %					
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	Resultat efter finansiella poster, MSEK	403,1	166,5	1 360,3	1 242,3	1 552,2
	FastPartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	64,6	62,8	190,9	185,3	245,4
	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	1 870,8	917,2	2 068,3	1 903,5	1 797,6
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	17 097,1	14 932,9	16 640,7	13 899,2	14 252,2
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	10,9	6,1	12,4	13,7	12,6
	Avkastning på totalt kapital, %					
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Resultat före skatt, MSEK	403,1	166,5	1 360,3	1 242,3	1 552,2
	Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som FastPartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	-250,0	-27,1	-914,6	-867,9	-1 036,5
	Återläggning av värderförändringar, MSEK	64,6	62,8	190,9	185,3	245,4
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	<b>217,7</b>	<b>202,2</b>	<b>636,6</b>	<b>559,7</b>	<b>761,1</b>
	<b>Justerat resultat före skatt, MSEK</b>	3,4	3,2	3,3	3,0	3,1
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr					
<b>Soliditet, %</b>	Eget kapital, MSEK	5 141,8	4 077,5	5 141,8	4 077,5	4 318,8
	Soliditet betraktar FastPartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	17 351,2	15 224,0	17 351,2	15 224,0	15 930,1
	Balansomslutning, MSEK	29,6	26,8	29,6	26,8	27,1
	Soliditet, %					

		2016	2015	2016	2015	2015
		1/7 - 30/9	1/7 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
<b>Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %</b>	Eget kapital, MSEK	5 141,8	4 077,5	5 141,8	4 077,5	4 314,8
	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 123,4	825,0	1 123,4	825,0	883,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	181,0	71,3	181,0	71,3	20,6
	<b>Justerat eget kapital, MSEK</b>	<b>6 446,2</b>	<b>4 973,8</b>	<b>6 446,2</b>	<b>4 973,8</b>	<b>5 218,4</b>
	Balansomslutning, MSEK	17 351,2	15 224,0	17 351,2	15 224,0	15 930,1
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	37,2	32,7	37,2	32,7	32,8
	Soliditet justerat enligt EPRA NAV 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.					
<b>Driftnetto, %</b>	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	217,0	207,7	632,0	574,5	771,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-7,4	-8,9	-19,4	7,2	48,5
	<b>Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK</b>	<b>209,6</b>	<b>198,8</b>	<b>612,6</b>	<b>581,7</b>	<b>819,5</b>
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	15 483,2	13 386,2	15 112,3	12 386,0	12 930,0
	Driftnetto, %	5,4%	5,9%	5,4%	6,3%	6,3%
<b>Överskottsgrad, %</b>	Hysesintäkter, MSEK	315,5	288,2	947,8	836,1	1 135,0
	Fastighetskostnader, MSEK	-98,5	-80,5	-315,8	-261,6	-364,0
	<b>Driftnetto, MSEK</b>	<b>217,0</b>	<b>207,7</b>	<b>632,0</b>	<b>574,5</b>	<b>771,0</b>
	Överskottsgrad, %	68,8	72,1	66,7	68,7	67,9

## 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