



*PÅ STÄNDIG JAKT EFTER
LÅNGSIKTIG FRAMGÅNG*



INNEHÅLL

Fastpartners verksamhet

- 2 Fastpartner i korthet
- 4 Året i korthet
- 6 VD har ordet
- 10 Trender
- 12 Strategi
- 16 Mål och utfall
- 20 Hållbart företagande
- 32 Marknadsöversikt
- 34 Våra segment
- 36 Sverigemarknaden
- 38 Våra fastigheter
- 44 Förvaltning
- 47 Vårt miljöarbete
- 50 Projektutveckling
- 54 Förvärv och försäljning
- 56 Finansiering
- 61 Riskhantering
- 63 Aktien och aktieägare

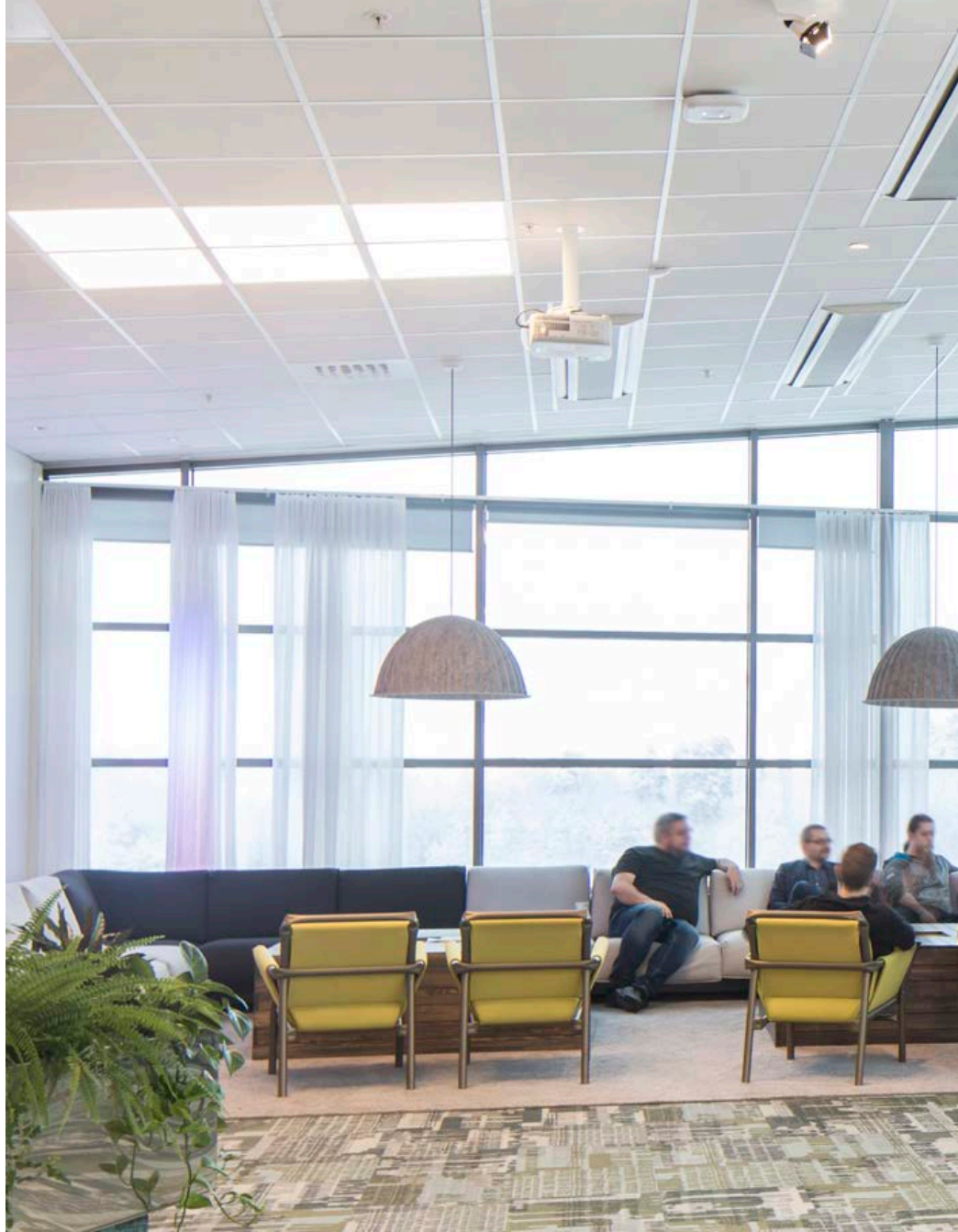
Årsredovisning

- 67 Förvaltningsberättelse
- 73 Femårsöversikt
- 74 Bolagsstyrningsrapport
- 78 Ledning
- 79 Styrelse och revisorer
- 80 Resultaträkningar och totalresultat koncernen
- 81 Balansräkningar koncernen
- 82 Resultaträkningar moderbolaget
- 83 Balansräkningar moderbolaget
- 84 Förändringar i eget kapital
- 85 Kassaflödesanalyser
- 86 Redovisningsprinciper och noter
- 105 Årsredovisningens undertecknande
- 106 Revisionsberättelse

Övrigt

- 109 Definitioner
- 110 Finansiella mått
- 111 Fastighetsförteckning
- 117 Kontakt

Omslag: Ladugårdsgärdet 1:48 och Hilton 2



VD HAR ORDET

s.6





VÅRT HÅLLBARHETSARBETE

Den lagstadgade hållbarhetsrapporten enligt ÅRL återfinns på sidorna 20-31, 47-49. Riskbeskrivningen återfinns på sidorna 61-62.

TRENDER

s.10



ATT ARBETA PÅ FASTPARTNER

s.25



FASTPARTNER I KORTHET

Fastpartner är ett börsnoterat svenskt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. Vårt fastighetsbestånd finns i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala och Mälardalen, Norrköping samt Gävle.

I VÅRA FASTIGHETER HUSERAR några av Sveriges ledande och största teknik-, tjänste- och industribolag, liksom unga entreprenörer med nystartade bolag, samt olika typer av samhällstjänster, som äldreboende, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar. Vi utvecklar fastigheterna i nära dialog med våra hyresgäster. Därmed kan vi skapa effektiva verksamhetslokaler och bidra till en långsiktigt positiv och hållbar utveckling av stadsrummet.

VÄRDEGRUND



ENKELT

- Raka och enkla i vår kontakt med hyresgäster och leverantörer.
- Vi vet vilket ansvar och vilka befogenheter vi har, det skapar handlingskraft i mötet med andra.
- Stora beslut får ta tid, andra beslut ska fattas snabbt.



ENGAGERAT

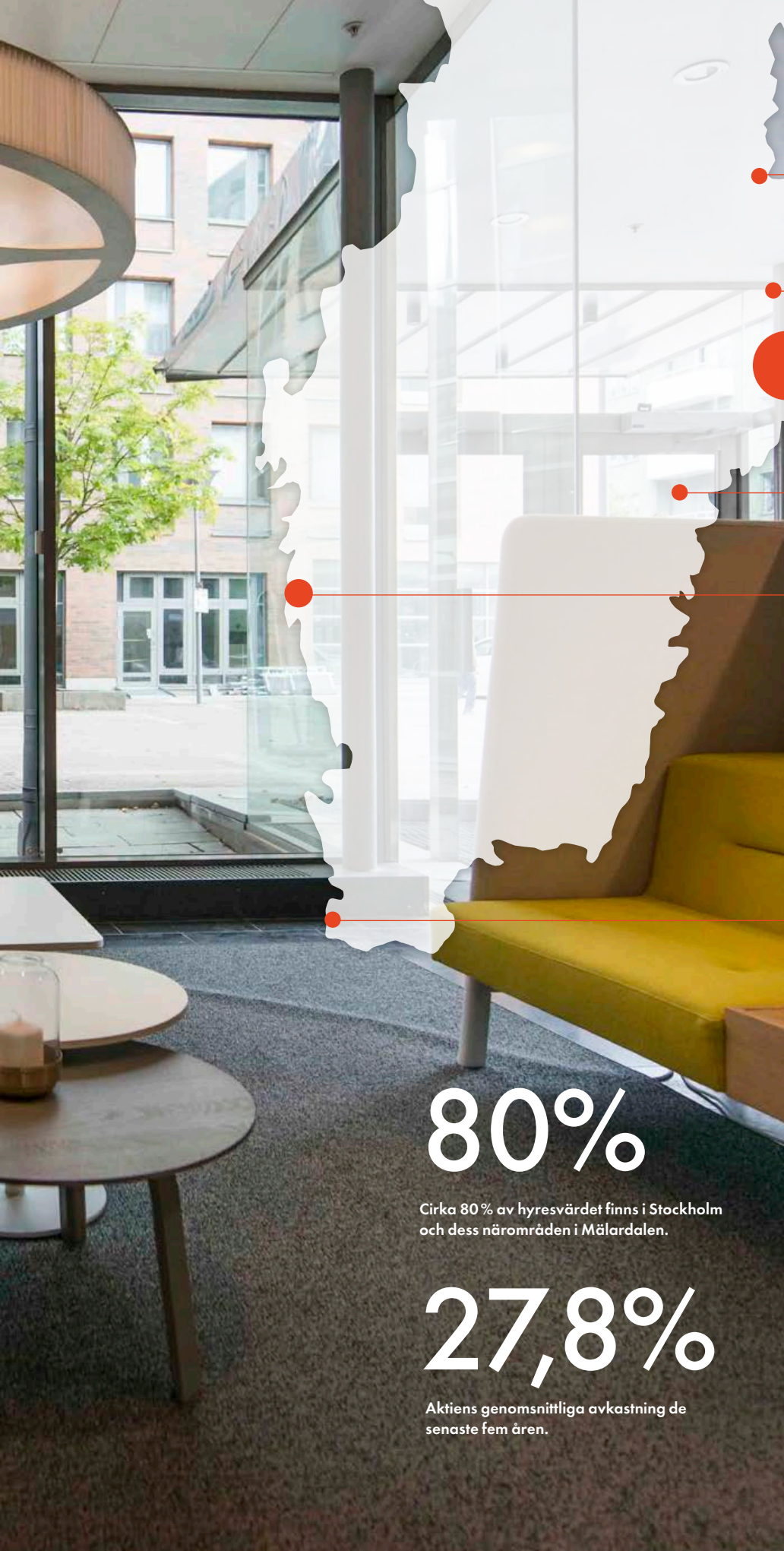
- Vi tar initiativ och ansvar, och strävar alltid mot att överträffa förväntningarna.
- Arbetar lösningsorienterat och affärsmässigt.
- Visar respekt och omtanke mot varandra, våra hyresgäster och vår omvärld.



NÄRA

- Vi är tillgängliga och tillmötesgående.
- Bygger relationer till våra hyresgäster, medarbetare och leverantörer.
- Visar glädje och återkopplar snabbt.





GÄVLE

Fastighetsvärde, MSEK

1 583,0

UPPSALA

Fastighetsvärde¹⁾, MSEK

1 875,1

STOCKHOLM

Fastighetsvärde, MSEK

21 850,1

NORRKÖPING

Fastighetsvärde, MSEK

898,8

GÖTERBORG

Fastighetsvärde, MSEK

1 276,5

MALMÖ

Fastighetsvärde, MSEK

433,2

¹⁾ Avser Uppsala och Mälardalen.

80%

Cirka 80% av hyresvärdet finns i Stockholm och dess närområden i Mälardalen.

27,8%

Aktiens genomsnittliga avkastning de senaste fem åren.

VISION

Vi skapar hållbara miljöer där människor och företag kan utvecklas.

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden på expansiva orter. Vi ska samtidigt bygga goda och långsiktiga relationer med våra hyresgäster.

MISSION

Fastpartner ska tillhandahålla funktionella och effektiva lokaler till näringsliv och offentlig sektor, för att deras verksamheter ska kunna bedrivas på bästa möjliga sätt.

2019

FINANSIERING

- Fastpartner erhöjld kreditbetyg till Ba1 i december 2019 frdn ratinginstituttet Moody's.
- Fastpartners egna kapital uppgick till 12 631,7 MSEK vid utgngn av 2019.
- De rntebdrande skulderna uppgick till 13 395,1 MSEK motsvarande en belnngsgrad om 47,5 %. Rntetckningsgraden uppgick till 4,0 ggr.

UTDELNING

Styrelsen frsrlr en utdelning om 1,90 kronor per stamaktie av serie A, vilket r den hgrsta utdelning ngrnsin som Fastpartner lmnat.

Resultat

rsresultat uppgick till 3 147,0 (1 805,9) MSEK. Detta ger ett resultat per stamaktie om 17,19 (9,77) kronor fr 2019. Resultatfrndringen beror frerst p hgre driftnetto till fljld av nytecknade kontrakt, frdigstllda projekt, orealiserade vrdefrndringar samt frvrvade fastigheter under 2018 och 2019.

Utdelning

Styrelsen har frsragit en utdelning om 1,90 (1,60) kronor per stamaktie av serie A fr 2019. Detta r den hgrsta utdelning ngrnsin som Fastpartner lmnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 69,8 (50,4) kronor per stamaktie av serie A vid rs slt.

Soliditet

Soliditeten vid rs slt uppgick till 42,1 (38,7) %.

Soliditet EPRA NAV

Soliditeten justerad enligt EPRA NAV vid rs slt uppgick till 49,8 (45,9) %.

Rntetckningsgrad

Rntetckningsgraden uppgick till 4,0 (4,2) ggr. Fastpartner tror p fortsatt lga rntor framöver och kommer fortsatta att i huvudsak arbeta med korta rntebndningstider.

Driftnetto

Driftnettot fr r 2019 uppgick till 4,6 (4,7) %.

Avkastning p totalt kapital

Avkastning p totalt kapital uppgick fr rtet till 15,4 (10,6) %.

Avkastning p eget kapital

Fr 2019 uppgick avkastningen p eget kapital till 38,6 (21,6) %.

FINANSIELLA MÅL

Genom vr affrsid och vr strategier strvr vi mot att uppn den koncernens ml. Vrt primra finansiella ml r att uppn ett p rsbasis rullande frvaltningsresultat om 950 MSEK i sltet av r 2020.

Brahelund 2

UTHYRNINGAR

Nedan fljler en summering av ngra av de strsta nytecknade hyreskontrakten under 2019:

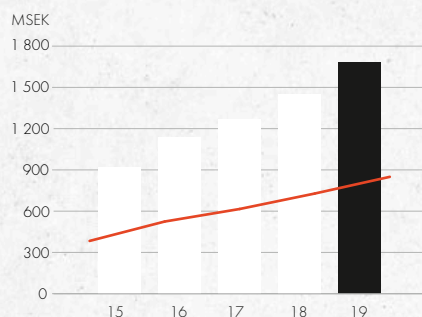
- Nettouthyrningen fr rtet var 13 289 (12 309) m² frdelat p 35 (20) kontrakt, vilket motsvarar ett hyresvrde p 33,6 miljoner (15,5), rensat fr rabatter. Under rtet har vi haft njtet att vlkomna ett stort antal nya hyresgster i vr lokaler.
- I Veddesta, Stockholm tillrddede Entrack AB en yta p 5 919 m² i en nybyggd fastighet.
- I Vstberga fr vi en ny hyresgst i form av WIP Stockholm p en yta om 3 016 m² och Polismyndigheten hyr en yta p 1 600 m² i samma byggnad. Hyperion Materials och Sandvik har flrlngt sina avtal i Vstberga med 4 824 respektive 17 973 m².
- I Sollentuna hyr Longstay-fretaget Snabbaboen den Norden 4 697 m².
- I Lunda, Stockholm, hyr NILÖG AB en yta om 5 795 m². Mini Rodini hyr ett lager i Mrsta p 2 039 m². Vi har ocks omfrhandlat ett stort antal avtal och i mnga fall avtalat en ny strre frhyring.
- I Gvle frhyr Järbo Garn en yta p 4 424 m².
- I Norrköping har Kunskapsskolan i Sverige AB bytt upp sig till nya lokaler med en yta p 5 320 m². Johnson Controls System AB flyttar in p 2 468 m² i fastigheten Amerika 3 i Norrköping.
- Gefleborgs Flyttservice AB 4 821 m², G:sons Åkeri AB 4 294 m², Stoneridge Electronics AB 3 892 m², Sandströms Center hyr AB 3 795 m², Aleris Medilab AB 3 467 m², ASSA ABLOY Opening Solutions Sweden AB 3 508 m².

NYCKELTAL

850 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till
849,6 MSEK.

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



	2019	2018	2017
Resultat, kr/stamaktie, serie A	17,19	9,77	7,81
Utdelning, kr/stamaktie, serie A	1,90 ¹⁾	1,60	1,44
Eget kapital, kr/stamaktie, serie A	69,8	50,4	42,1
Soliditet, %	42,1	38,7	36,3
Soliditet EPRA NAV, %	49,8	45,9	43,3
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,2	4,0
Drifnetto, %	4,6	4,7	4,9
Avkastning på totalt kapital, %	15,4	10,6	9,9
Avkastning på eget kapital, %	38,6	21,6	20,7

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2019 års vinstdisposition



FINANSIELLT

Hyresintäkterna för 2019 ökade med 16,3% och uppgick till 1 686,5 (1 450,6) MSEK.

Drifnettot ökade med 19,5% och uppgick till 1 173,0 (981,9) MSEK.

Överskottsgraden steg till 69,6 (67,7)%.

Förvaltningsresultatet ökade med 16,7% och uppgick till 849,6 (728,1) MSEK.

Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 950 (840) MSEK.

Resultat efter skatt uppgick till 3 147,0 (1 805,9) MSEK.

Resultat per stamaktie av serie A uppgick till 17,19 (9,77) kronor.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 28 172,4 (22 330,0) MSEK.

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,90 (1,60) kronor per stamaktie av serie A.

FÖRVÄRV 2019

2019 började med en rivstart då Brahelund 2 tillträdde i Solna. Fastigheten, med 41 000 m² uthyrningsbar yta och förväntade hyresintäkter på 123 MSEK, byggdes ursprungligen av Skanska för att bli deras huvudkontor. Byggnaden är av hög kvalitet och är certifierad enligt BREEAM In-Use (Very good).

I mars tillträdde fastigheten Sättra 108:23 i stadsdelen Gavlehov i Gävle, med en yta på cirka 500 m². Fastigheten har ett stort strategiskt värde för våra expansionsplaner i Gavlehov.

I september förvärvades Källtorp 127:2 i Göteborg. Fastigheten ligger strategiskt vid en av- och påfart till en av Göteborgs huvudtrafikleder. Hyresgäst är Systembolaget. Vi arbetar aktivt med planer på att bygga ut fastigheten.

I december tillträdde Fastpartner Dragarbrunn 10:3. Motiven till köpet byggde på samma antaganden som 2017 – framförallt om en framtida positiv utveckling av marknaden i Uppsala för kommersiella fastigheter. Bostadsboomen i staden har till viss del hämmat utvecklingen av kommersiella lokaler, vilket lett till att det i dag råder brist på kontorslokaler. Denna efterfrågan har bidragit till stigande kontorshyror.

Året slutade med en bra spurt genom förvärvet av fastigheten Herrjärva 3, med 19 800 m² och hyresintäkter på cirka 76 MSEK. Fastigheten byggdes av NCC för att bli deras huvudkontor och de förhyr dessa lokaler med ett tioårigt hyresavtal. Fastpartner tillträdde fastigheten i mars 2020.





ÅRHUNDRADETS UTMANING

Jag har under mina 25 år som VD för Fastpartner aldrig varit med om en så märklig situation som den vi befinner oss i idag.

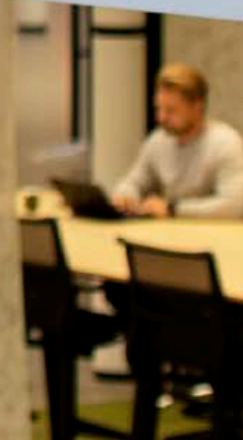


UNDER MIN KARRIÄR har jag varit verksam och aktivt arbetat för att ta bolaget igenom tre större ekonomiska kriser. Jag tänker på valuta- och fastighetskrisen i början av 90-talet, följd av dotcom-krisen i början av 2000-talet och därefter den stora finanskrisen 2008. Alla dessa kriser hade sitt ursprung i det finansiella systemet vilket innebär att man kunde lösa problemen genom finansiella motåtgärder. Världens större Centralbanker har idag en kunskap och teknik för att hantera denna typ av finansiella kriser.

Idag står vi inför en helt ny situation där en viruspandemi har lamslagit hela den globala ekonomin och det enda som efterfrågas är mat och social service (vård, skola, omsorg). Detta innebär att hela den privata sektorns finansiella flöden har upphört och att

vi snabbt är på väg in i en situation med stora likviditetsproblem för hela det privata näringslivet. För att möta den uppkomna situationen kommer det att krävas extraordinära insatser från alla Centralbanker och insatser som är betydligt mer kraftfulla än vad vi hittills har sett från ECB, Fed, BoE, BoJ och vår egen Riksbank. Jag är övertygad om att vi kommer att få se enorma QE-program genomföras från i första hand Federal Reserve men även ECB.

Detta är dock inte tillräckligt, utan behöver kompletteras med enorma fiskala åtgärder i syfte att rädda företag och anställda samt motverka övriga realekonomiska effekter. För att effekten av kommande statliga åtgärder skall få optimal verkan borde någon form av samordning ske mellan de stora ekonomiska blocken USA, Europa och eventuellt Kina.





VD Sven-Olof Johansson
vid Nasdaq Stockholm,
Ladugårdsgården 1:48,
en av Fastpartners
prestigefastigheter.



Fastpartner hade sitt bästa år någonsin under 2019. Vi uppnådde ett resultat efter skatt på 3 147 MSEK. Vi uppnådde även målet om ett rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK och detta gjordes ett år tidigare än beräknat.

I en situation som den jag nyss beskrivit är det självklart att göra en bedömning av Fastpartners förutsättningar att verka i denna nya miljö, vilket görs bäst genom att beskriva bolagets nuvarande position.

Fastpartner hade sitt bästa år någonsin under 2019. Vi uppnådde ett resultat efter skatt på 3 147 MSEK. Vi uppnådde även målet om ett rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK och detta gjordes ett år tidigare än beräknat.

Arbetet med att höja vår kreditrating har fortsatt och vi fick vårt ratingbetyg från Moodys höjt till Ba1. Detta har inneburit att vår balansräkning är starkare än någonsin tidigare och vår nettobelåningsgrad har kommit ner till 45,2%. Den säkerställda delen av vår totala finansiering uppgår till 28,9%, vilket innebär att bolaget förfogar över en väldigt stor mängd obelånad säker-

het i form av pantbrev i våra fastigheter. Fastpartner har genom åren byggt upp ett mycket stort förtroende på såväl kapitalmarknaden som i banksystemet varför bolagets finansieringsmöjligheter är mycket goda.

I det dagliga arbetet har vi haft fokus på att ur alla aspekter förädla bolaget genom att i stor omfattning gå mot högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala Stockholm samt Frösunda/Arenastaden. Ökade utbildningsinsatser av våra medarbetare har lett till ökad effektivitet och digitaliseringsgrad i förvaltningen. Ett stort fokus på hållbarhetsarbete har fått till följd att ca 30% av vårt fastighetsvärde är miljöklassificerat. Målet är här att uppnå 50% år 2022.

Mot denna bakgrund är det min fasta övertygelse att vi är ett av de börsnoterade fastighetsbolag som är bäst positionerade

för att hantera de utmaningar som står framför oss och även kunna utnyttja de affärsmöjligheter som kommer att öppna sig under innevarande år.

För att få en uppfattning om bolagets möjligheter framåt och det närmaste decenniet kan det vara intressant att gå tillbaka tio år till 2009 för att se hur Fastpartner utvecklats fram till idag vilket bäst illustreras genom nedanstående tabell.

	2019	2009	Tillväxt, %/år
Fastighetsvärde, MSEK	28 173	4 429	20,3
Hysesintäkter, MSEK	1 687	411	15,2
Förvaltningsresultat, MSEK	850	215	14,7
Substansvärde, kr/aktie, serie A	82,60	12,10	21,2
Utdelning, kr/aktie, serie A	1,90 ¹⁾	0,66	11,2
Nettobelåningsgrad	45%	63%	

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning

Detta är en utveckling som vi alla som arbetar inom Fastpartner kan känna en enorm stolthet över och jag vill ta tillfället i akt att tacka alla våra duktiga och engagerade medarbetare för en suverän insats.

Trots den enormt utmanande situation som världen befinner sig i just nu, måste vi ändå blicka framåt och jag är övertygad om att den fullständigt förlamade låsning som den globala ekonomin befinner sig idag måste och kommer att lösas upp under våren för att inte världsekonomin ska tillfogas monumental skada.

Vi kan redan se hur ECB och FED implementerar enorma likviditetsstöttande program riktade mot både kapital- och aktiemarknaden, vilket rimligen borde få stor effekt på dessa marknader. Till detta kommer även mycket stora finanspolitiska stimulansåtgärder. Tyvärr ser vi inga praktiska tillämpningsbara åtgärder från Riksbanken och svenska politiker ännu, men förhoppningsvis är de på väg. Är det någon gång Sveriges balansräkning skall användas så är det nu.

Allt detta sammantaget, och mot bakgrund av Fastpartners mycket starka position, är det min övertygelse att Fastpartner genom hårt arbete och nära samarbete med våra hyresgäster kan ta oss igenom den utmanande situation vi nu befinner oss i, samt därefter kunna se fram emot ytterligare ett framgångsrikt decennium.

Stockholm den 26 mars 2020

Sven-Olof Johansson

1,5 MILJONER KVM

Fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta

1 686 MSEK

Hyresintäkterna för år 2019 (en ökning med 16,3%)

950 MSEK

Det årliga rullande förvaltningsresultatet

28,2 MDKR

Värdet på hela fastighetsbeståndet

TRENDR I VÅR OMVÄRLD

I en värld som präglas av accelererande teknikutveckling blir det fysiska mötet allt viktigare. När städerna växer blir det långsiktiga och hållbara fastighetsägandet mer relevant än någonsin samtidigt som hyresgästernas cykler blir kortare. Flexibilitet och omställningsförmåga premieras i en framtid som kommer snabbare än någonsin tidigare.





URBANISERING

Stockholm har de senaste åren präglats av en stabil ekonomi, hög innovationsgrad och ett allt mer gynnsamt företagsklimat. En befolkningsökning som drivs av flyktningmottagning, arbetskraftinvandring och en urbaniseringstakt som slår det mesta i Europa, ställer ofrånkomligen nya krav – inte bara på samhällssystemet, men även på infrastruktur och fastigheter. Våra urbana områden breder ut sig, och utmed kollektivtrafikens viktiga noder bildas nya städer i staden.

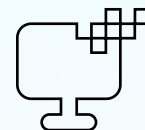
Affärsmöjligheter: Genom att analysera Stockholm och andra växande svenska storstadsområden kan vi med enkla medel extrapolera framtidens befolkningsflöden. Med tillräckligt stor inflyttning skapas platser där bostäder inte är allt – här behövs också en utbredning av samhällsservice, kontorsfastigheter, butiker och industrier. Fastpartner har ständigt en strategisk närvaro i ytterstaden, där tillväxten plötsligt kan skena. Förutom att vara tidigt ute på en spännande marknad är det ett också ett utmärkt sätt att kunna erbjuda tjänster till samhällsgrupper som ofta åsidosätts.



HÅLLBARHET

Fastighetsbranschen spelar en viktig roll i den gröna omställning som ofrånkomligen sker i samhället. Såväl hyresgäster som medarbetare och investerare intresserar sig allt mer för hållbarhets- och klimatfrågor. En stor del av debatten har av naturliga skäl kretsat kring klimatförändringar, fossila bränslen och utsläpp av växthusgaser, men arbetet med hållbarhetsaspekter som livskvalitet, frisk luft, social utsatthet och möjligheten att välja bort bilen spelar också in.

Affärsmöjligheter: Att krav och kunskap kring klimatfrågorna ökar är mycket välkommet. Det ger oss som fastighetsägare möjligheten att etablera en konstruktiv dialog med våra hyresgäster och partners, vilket leder till att vi ytterligare kan vässa vårt erbjudande. Det råder dessutom ingen tvekan om att hållbarhet och lönsamhet inte längre står i motsatsförhållande till varandra – snarare tvärtom. Förnybar energi som solceller sjunker i pris och gör att fastighetsägare kan producera egen el. Den gröna omställningen följer i dag också den affärsstrategiska logiken.



DIGITALISERING

Allt som kan digitaliseras kommer att digitaliseras. Det innebär att vi bara står i begynnelsen av en dataexplosion som kan komma att förändra stora delar av samhället. För fastighetsbranschen innebär digitaliseringen att nya verktyg för att bygga, förvalta, renovera, sälja och hyra ut fastigheter kommer utmana rådande branschpraxis. Med större algoritmstyrd precision ökar hyresgästernas snabbärlighet och behovet av flexibilitet. Det kan innebära utmaningar för många befintliga aktörer med trögrikliga processer, men framförallt skapar digitaliseringen en möjlighet att bli bättre på det vi gör.

Affärsmöjligheter: Genom sammansmältningen av flera olika nya teknologier kommer vi kunna se verktyg och tjänster under det närmaste årtiondet som vi aldrig kunnat drömma om tidigare. Detta innebär att vi kommer att kunna bli ännu mer resurseffektiva, med smarta energilösningar, digitala kommunikationskanaler, sensorbaserad prediktionsanalys för preventivt underhåll och mycket annat. Samtidigt ligger det en annan möjlighet i den teknologiska utvecklingen: det fysiska mötet kan inte rationaliseras bort genom digitala verktyg. Den mellanmänskliga relationen och de fysiska mötesplatserna kommer spela en allt viktigare roll framöver.

TYDLIGA STRATEGIER GER FRAMGÅNG

Långsiktigt ägande, hållbarhet och kontinuerlig utveckling präglar Fastpartners strategiarbete. Men med en snabbriktig och effektiv organisation kan vi också vara öppna för nya affärsmöjligheter när de dyker upp på marknaden.



Fastpartners affärsmodell och strategi

Fastpartner äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum. I dessa storstadsregioner har vi en bred riskspridning med fastigheter inom olika typer av segment.

Vi strävar efter att arbeta snabbt och effektivt för att tillvarata de affärsmöjligheter som uppstår i de växande storstadsregionerna. Affärsmodellen uppdateras årligen, medan hållbarhetsarbetet är en naturlig del av den långsiktiga affären.

Fastpartners vision

Fastpartners vision är att skapa hållbara miljöer där människor och företag kan utvecklas.

Fastpartners affärsidé

Fastpartners affärsidé är att hållbart äga, förvalta och utveckla fastigheter med god värdetillväxt och positiva kassaflöden på expansiva orter. Fastpartner ska samtidigt bygga goda och långsiktiga relationer med koncernens hyresgäster.

Fastpartners mission

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

VÅRA INTRESSENTER

Ingen framgångsrik verksamhet kan bedrivas i isolering. Liksom alla andra bolag existerar vi för våra intressenter. Det är deras välbefinnande och utveckling som skapar långsiktiga värden för alla inblandade.



KUNDER

Våra hyresgäster är det viktigaste vi har. De ser till att våra fastigheter lever och utvecklas, och vår främsta uppgift är att tillgodose deras behov på bästa möjliga sätt – oavsett om det är en egenföretagare i ytterstaden eller ett multinationellt bolag vid Stureplan. Alla vill trivas med sin fastighet och känna sig sedd av sin hyresvärd. Detta kundfokus ska alltid genomsyra Fastpartners verksamhet.



SAMHÄLLET

Fastigheter är en vital del av samhället. I de expansiva storstadsområdena vi verkar inom spelar vårt innehav stor roll för att främja närmiljöer, lönsam handel och effektiva samhällstjänster. Utöver det har vi även ett ansvar att bidra till en positiv samhällsutveckling utanför fastigheternas fyra väggar. Genom olika typer av lokala samverkansprojekt och nationella hållbarhetsinitiativ försöker vi bygga en gemensam framtid som gynnar alla inblandade.



MEDARBETARE

Fastpartner ska vara en trygg, välkomnande och rolig arbetsplats. Endast på det sättet kan vi fortsätta attrahera marknadens bästa talanger och säkerställa att de i varje situation gör sitt allra yttersta. Våra medarbetare och deras familjer är våra byggstenar för framtiden, och deras välbefinnande är kvittot på att vi gör rätt.



VIKTEN AV NÄTVERKSBYGGANDE

Att etablera och värda våra nätverk är en viktig komponent för att långsiktigt kunna förädla vårt befintliga fastighetsbestånd. Fastpartner tar en aktiv roll på olika nivåer i diskussioner och beslutsfattande för att stärka de områden som bolaget är verksamt inom. Det finns goda möjligheter att utveckla mark och byggrätter för att fylla regionens behov av kommersiella fastigheter i framtiden, men även hyreslägenheter och bostadsrätter ingår i planerna.

Under 2019 har detta nätverksbyggande fortsatt att förstärkas. I Tensta Centrum och Rinkeby Centrum finns i dag goda kontakter och ett fruktbart samarbete är på plats med framförallt kommun, intresseföreningar samt polisen. Genom att lyfta in samhället i centrumen strävar Fastpartner efter att skapa en naturlig och trygg mötesplats för såväl boende hyresgäster som besökare. Starkt fokus ligger på att stärka kvinnor och barns villkor och trygghet i dessa områden.



AKTIEÄGARE

Våra investerare och aktieägare tror på oss som bolag. Med stolthet och ödmjukhet arbetar vi varje dag för att leva upp till deras högt ställda krav på sunda affärer, långsiktig hållbarhet och pålitlig avkastning. Fastpartner ska vara en trygg och lönsam investering.



STRATEGIFORMULERING

Vår strategi för att nå bolagets mål baseras på tre delstrategier:

Aktiv och långsiktig förvaltning för ökade intäkter.

Avvägd kombination av eget och lånat kapital.

Investering i nya och befintliga fastigheter, samt omvandling av byggrätter till uthyrningsbara ytor.

BOLAGETS STYRELSE HAR GEMENSAMT BESLUTAT FÖLJANDE STRATEGIFORMULERINGAR:

Investeringsstrategi

En viktig del i Fastpartners verksamhet är att utveckla och investera i befintligt fastighetsbestånd samt att omvandla byggrätter till uthyrningsbara ytor. Genom Fastpartners strategi att investera i fastigheter med bra lägen och med möjlighet till ökad attraktivitet över tid, skapas förutsättningar för värdeskapande projektinvesteringar. Syftet med investeringarna är att de ska resultera i god avkastning. Utvecklingsprojekt som kräver ny detaljplan kan medföra arbete med utredningar under längre tid innan byggnationen kan starta.

Fastpartners förvärvsstrategi utgår från ett evighetsperspektiv som innebär att Bolaget vid förvärv väljer fastigheter i lägen som kommer öka i attraktivitet med tiden. Genom denna strategi skapas förutsättningar för

stigande hyresintäkter och lägre värderingsyielder, vilka tillsammans skapar en god värdeutveckling för Bolagets fastighetsbestånd. Den goda värdeutvecklingen bidrar i sin tur till att fastighetsbeståndet kan fortsätta att växa. Fastpartner förvärvar fastigheter i Stockholmsregionen och i övriga större storstadsregioner för att kunna dra nytta av den positiva korrelationen mellan städernas storlek och deras ekonomiska utveckling.

Fastpartner investerar i alla typer av kommersiella lokaler som exempelvis kontor, samhällsfastigheter, lager och logistik, industri och produktion samt butik. Vid förvärv prioriteras fastigheter med bra befintliga kassaflöden och som geografiskt kompletterar Bolagets befintliga fastighetsbestånd. I Fastpartners organisation finns stor kompetens kring fastighetsförvärv, vilket möjliggör snabba

förvärvsprocesser där Fastpartner kan dra fördel av affärsmöjligheter som dyker upp med kort varsel. Fastpartner följer marknaden nära på de orter där Bolaget är verksam för att vid förvärv välja mikrolägen med god tillväxt över tid.

Fastpartners prioritering av goda kassaflöden gör det möjligt för Bolaget att växa och förvärva nya fastigheter. Samtidigt skapar det en stor motståndskraft vid ett sämre konjunkturläge eftersom det finns kapital för att betala löpande kostnader. I samband med förvärv identifieras också potentialen att öka exploateringsgraden i investeringsobjektet, vilket innebär att Bolaget utökar fastighetens uthyrningsbara area. Fastpartner utvärderar även eventuella möjligheter till alternativa användningsområden för lokalerna i fastigheterna.



Nyckeln till att nå framgång i vår förvaltningsstrategi ligger i våra medarbetare och deras prestation och välbefinnande. Vi arbetar aktivt med att skapa en arbetsplats som uppmuntrar till personlig utveckling och rörelse.

Brahelund 2

Förvaltningsstrategi

Fastpartners förvaltningsstrategi bygger på att arbeta långsiktigt tillsammans med hyresgästerna för att utveckla Bolagets fastigheter och lokaler. Förvaltare och tekniker hjälps åt för att skapa goda relationer till hyresgästerna, vilket är en viktig del i Fastpartners förvaltning som skapar mervärden för Bolaget. I detta arbete kan Fastpartner också skapa ett värde för hyresgästerna genom att bistå vid snabba förändringar i hyresgästernas verksamheter. De flesta av alla nya hyresavtal skapas i dialog mellan Fastpartner och dess befinnliga hyresgäster.

Fastpartner har en kompetent och väl fungerande förvaltningsorganisation som arbetar effektivt med god kvalitet, vilket medför låga omkostnader och effektiv drift av fastigheterna i beståndet. Bolagets förvaltning gör

det möjligt att höja hyrorna i attraktivt belägna delar av beståndet vid omförhandlingar. Fastpartner strävar efter att Bolagets hyresavtal ska löpa på lång tid och vara, helt eller delvis, bundna till konsumentprisindex. Många av Bolagets hyresavtal uppfyller dessa kriterier, vilket medför att sådana hyresavtal helt eller delvis är inflationsjusterade. Mot bakgrund av Riksbankens mål för inflationen innebär det att merparten av Fastpartners hyresintäkt, som är långt större än kostnaderna i verksamheten, automatiskt justeras upp med cirka 2% per år. Detta skapar ett ökat driftnetto och god värdetillväxt.

Nyckeln till att nå framgång i vår förvaltningsstrategi ligger i våra medarbetare och deras prestation och välbefinnande. Vi arbetar aktivt med att skapa en arbetsplats som uppmuntrar till personlig utveckling och rörelse.

Fastpartner arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra förvaltningen genom användandet av IT-system. Systemen gör det möjligt för förvaltningen att både sänka kostnader och höja kvaliteten. Detta är ett ständigt pågående arbete vars betydelse ökar med tiden.

Finansieringsstrategi

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastpartner eftersträvar en avvägd kombination av eget kapital och lånat kapital. Lånat kapital utgörs av banklån från större svenska banker, obligationslån och företagscertifikat. 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.

MÅL OCH UTFALL

Styrelsen och vd utvärderar fortlöpande bolagets strategier. Målen grundar sig bland annat på ingående analyser av marknaden, samt insikter kring Fastpartners konkurrens-situation, optimala finansieringslösningar och bibehållna starka kassaflöden.

OMRÅDE	MÅLFORMULERING	MÅLUPPFYLLELSE 2019	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE
FÖRVALTNINGS- RESULTAT	Det är Fastpartners mål att i slutet av år 2020 uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK. Som Fastpartner tidigare informerat kommer bolaget inte att ge avkall på sina principer om en tillfredsställande avkastning på eget kapital. Detta innebär att avkastning är överordnad expansion.	Det rullande förvaltningsresultatet uppgick till cirka 950 MSEK. Förändringen, 110 MSEK mot föregående år, förklaras främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter 2018 och 2019 men även av nytecknade kontrakt och färdigställda projekt.	<p>MSEC — Mål</p>
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till minst 15% per år.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 38,6%. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 28,5% per år.	<p>% — Mål</p>
ÖVERSKOTTS- GRAD	Överskottsgraden i fastighetsförvaltning ska uppgå till minst 70%.	Överskottsgraden i fastighetsförvaltning uppgick till 69,6%.	<p>% — Mål</p>
RÄNTETÄCKNINGS- GRAD	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 ggr. Räntetäckningsgraden ökade under året tack vare högre driftnetto.	<p>ggr — Mål</p>
SOLIDITET	Soliditeten ska uppgå till minst 25%.	Soliditeten uppgick till 42,1%.	<p>% — Mål</p>

OMRÅDE	MÅLFORMULERING	MÅLUPPFYLLELSE 2019	HISTORISK MÅLUPPFYLLELSE												
UTDELNING	<p>Utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar.</p> <p>1/3</p>	<p>Den föreslagna utdelningen om 1,90 kr/stamaktie av serie A uppgår till 40,3% av resultatet före skatt och värdeförändringar.</p>	<p>100</p> <p>%</p> <p>— Mål</p> <table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse - Utdelning (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utdelning (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>~35</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>~35</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>~35</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~35</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>33,3</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utdelning (%)	2015	~35	2016	~35	2017	~35	2018	~35	2019	33,3
År	Utdelning (%)														
2015	~35														
2016	~35														
2017	~35														
2018	~35														
2019	33,3														
MILJÖ	<p>Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd (kWh/m², år).</p>	<p>Fastpartners totala energiförbrukning 2019 har minskat med 0,6 kWh/m², år jämfört med föregående år. Förbrukningen har sjunkit med 7,8 kWh/m² per år sedan 2015. Ett framgångsrikt uthyrningsarbete gör att minskningen inte är större.</p>	<p>200</p> <p>kWh/m², år</p> <table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse - Miljö (kWh/m², år)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Energiförbrukning (kWh/m², år)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>~180</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>~170</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>~160</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~155</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>~149</td> </tr> </tbody> </table>	År	Energiförbrukning (kWh/m², år)	2015	~180	2016	~170	2017	~160	2018	~155	2019	~149
År	Energiförbrukning (kWh/m², år)														
2015	~180														
2016	~170														
2017	~160														
2018	~155														
2019	~149														
NETTOBELÄNINGSGRAD	<p>I februari 2019 har styrelsen beslutat att nettobeläningsgraden ska understiga 50%.</p> <p>50%</p>	<p>Nettobeläningsgraden uppgick till 45,2%.</p>	<p>100</p> <p>%</p> <p>— Mål</p> <table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse - Nettobeläningsgrad (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Nettobeläningsgrad (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>~85</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>~75</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>~75</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~70</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>45,2</td> </tr> </tbody> </table>	År	Nettobeläningsgrad (%)	2015	~85	2016	~75	2017	~75	2018	~70	2019	45,2
År	Nettobeläningsgrad (%)														
2015	~85														
2016	~75														
2017	~75														
2018	~70														
2019	45,2														
NETTOSKULD/EBITDA	<p>Nettoskuld/EBITDA ska understiga 10 ggr.</p> <p>10×</p>	<p>Nettoskuld/EBITDA uppgick till 11,0 ggr.</p>	<p>20</p> <p>ggr</p> <p>— Mål</p> <table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse - Nettoskuld/EBITDA (ggr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Nettoskuld/EBITDA (ggr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>~15</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>11,0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Nettoskuld/EBITDA (ggr)	2015	~15	2016	~10	2017	~10	2018	~10	2019	11,0
År	Nettoskuld/EBITDA (ggr)														
2015	~15														
2016	~10														
2017	~10														
2018	~10														
2019	11,0														
FÖRVALTNINGSRESULTAT PER STAMAKTIE	<p>Förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A ska under en femårsperiod öka med 10% per år.</p> <p>10%</p>	<p>Förvaltningsresultat per stamaktie av serie A ökade med 16,9% under 2019. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet per stamaktie ökat med 15,9% per år.</p>	<p>50</p> <p>%</p> <p>— Mål</p> <table border="1"> <caption>Historisk måluppfyllelse - Förvaltningsresultat per stamaktie (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Förvaltningsresultat (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>~40</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>~10</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>16,9</td> </tr> </tbody> </table>	År	Förvaltningsresultat (%)	2015	~40	2016	~10	2017	~10	2018	~10	2019	16,9
År	Förvaltningsresultat (%)														
2015	~40														
2016	~10														
2017	~10														
2018	~10														
2019	16,9														

PERSONAL OCH KUNDER

Fastpartner ska vara en attraktiv arbetsgivare och arbetsplats med engagerad och kompetent personal. Under 2019 jobbade vi med följande målsättningar:

OMRÅDE	MÅLFORMULERING	MÅLUPPFYLLELSE 2019
MEDARBETARE	Sjukfrånvaro: Sänka sjukfrånvaron från föregående år	3,28 % (3,47 %)
	Andel kvinnor i bolaget: Fastpartners målsättning är att öka andelen kvinnor i bolaget från föregående år.	Under 2019 anställdes 28 % kvinnor (12,5 %)
	Medarbetarundersökning: Att få högt betyg, över Sverige-index (56), i medarbetarundersökningen Great Place to Work.	<ul style="list-style-type: none"> • Årets medarbetarundersökning visar att det som uppskattas mest med att jobba på Fastpartner är den starka gemenskapen, den goda stämningen, ett utvecklande arbete samt frihet under ansvar. • 74 % av våra anställda tycker att Fastpartner "ofta" eller "nästan alltid" är en mycket bra arbetsplats – vilket är högre än Sverige-index. • 81 % av medarbetarna tycker även att det är roligt att jobba på Fastpartner. • 86 % säger dessutom att de "ofta" eller "nästan alltid" upplever att deras arbete är meningsfullt, samt att de är stolta över att säga att de arbetar på Fastpartner. • 89 % kan "ofta" eller "nästan alltid" rekommendera Fastpartners produkter och tjänster.
KUNDER	Uppnä en årlig NKI om 70.	I årets Nöjd kund-index (NKI) utsågs Fastpartner till största NKI-förbättringen inom Fastighetsbarometern som utförs årligen av CFI Group. Årets NKI blev 72.



Vi ser en fortsatt god efterfrågan på de kommersiella ytor som Fastpartner kan erbjuda. Framförallt gäller detta för Stockholmsmarknaden, där efterfrågan är betydligt större än befintligt utbud.

HÅLLBART FÖRETAGANDE

Fastpartners verksamhet påverkar inte bara omvärlden genom våra hyresgästers verksamheter och de fastigheter vi äger. Det handlar även om vårt engagemang i de områden vi har våra fastigheter och vad vi gör som arbetsgivare. Hållbarhetsarbetet är en central del av verksamheten och vi arbetar ständigt med att integrera hållbarhetsmålen med övriga affärs- och verksamhetsmål.

HÅLLBARHET OCH STYRNING

Hos Fastpartner ses hållbarhet inte som en isolerad verksamhet, utan våra hållbarhetsmål är ständigt integrerade med övriga mål för verksamheten. För detta arbete används såväl våra interna policybeslut, liksom certifieringarnas riktlinjer och lokala regelverk. Fastpartners hållbarhetsarbete beskrivs i enlighet med lagkravet om hållbarhetsrapportering. Hållbarhetsredovisningen har upprättats med stöd från GRI (Global Reporting Initiative Standards).

FASTPARTNER STÖDJER FN:s GLOBAL COMPACT

Förutom att följa lagstiftningen har vi åtagit oss att efterleva och främja internationella konventioner och normer om skydd av mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och arbetsrätt, miljöhänsyn och antikorrupcion.

AGENDA 2030

Fastpartner har utifrån FN:s globala mål för hållbar utveckling kartlagt hållbarhetsarbetet. Med hjälp av de 17 övergripande globala målen har vi identifierat tio delmål som vi anser oss kunna bidra mest till att främja. Vi kommer ständigt att fortsätta arbetet med att nå de globala målen och omställningen till ett hållbart samhälle, och kommer därför fortsätta integrera målen i vår verksamhet.

3 GOD HÄLSA OCH
VÄLBEFINNANDE



3:5 – Förebygg och behandla drogmissbruk Tillsammans med viktiga samhällsaktörer som polisen och SL, arbetar Fastpartner med att förebygga och stävja drogförsäljning i och kring våra fastigheter. Denna täta samverkan betyder mycket för att kunna säkerställa trygga boendemiljöer i utsatta områden.

7 HÅLLBAR ENERGI
FÖR ALLA



7:2 – Öka andelen förnybar energi i världen Fastighetersnas el kommer från förnybara källor. Fastpartner strävar efter att ytterligare öka andelen egenproducerad el genom att installera solceller. Med sjunkande priser och ökad effektivitet kommer implementeringen kunna växa i omfattning och därmed bidra till ett allt mer cirkulärt energisystem. Geoenergi installeras i flera fastigheter.

8 ANSTÄNDIGA
ARBETSVILLKOR
OCH EKONOMISK
TILLVÄXT



8:5 – Full sysselsättning och anständiga arbetsvillkor med lika lön för alla Inför lönerevisionen kartlägger Fastpartner årligen bolagets löner för att säkerställa lika lön för lika arbete. Individuell lönesättning tillämpas, och alla anställda erbjuds även kollektivavtal från dag ett. Fastpartners lönesättning grundas i årliga lönesamtal där en konstruktiv dialog förs med medarbetarna för att inspirera och möjliggöra utveckling. Vid nyanställning sätts lönen efter den kravprofil som tagits fram för rollen.

8 ANSTÄNDIGA
ARBETSVILLKOR
OCH EKONOMISK
TILLVÄXT



8:6 – Främja ungas anställning, praktik och utbildning Fastpartner har ett långsiktigt samarbete med Fryshuset, som vi stöttar för att unga ska få en mer framträdande plats i samhället. Vi erbjuder även ett antal ungdomar sommarjobb varje år i syfte att hjälpa dem ut i arbetslivet. Sommaren 2019 anställdes ett tiotal sommarjobbare samt ett tiotal praktikanter varav fyra jobbade i Rinkeby Tensta med målning och enklare renovering. En av dessa jobbar i dag permanent i bolaget.

10 MINSKAD
OJÄMLIKHET



10:2 – Främja social, ekonomisk och politisk inkludering
10:3 – Säkerställa lika rättigheter för alla och utrota diskriminering Hos Fastpartner ska ingen diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsvariation, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck. En jämlik arbetsplats är grunden för en inkluderande organisation där medarbetarna känner stolhet och gemenskap. Fastpartner undersöker inställningen till dessa parametrar i medarbetarundersökningen samt i den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet. I arbetsmiljöhandboken finns rutiner och åtgärdsprogram som ska användas vid misstanke om kränkningar av olika slag.

11 HÅLLBARA STÄDER
OCH SAMHÄLLEN



11:6 – Minska städernas miljöpåverkan Fastigheter står för en stor del av utsläpp som bidrar till klimatförändringar. Fastpartner erbjuder sina hyresgäster gröna hyresavtal och miljöcertifierade byggnader som en del i att minska verksamheternas klimatpåverkan. Genom dessa verktyg läggs en solid grund för vidare klimatarbete hos såväl fastighetsägare som hyresgäster.

12 HÅLLBAR
KONSUMTION OCH
PRODUKTION



12:5 – Minska mängden avfall markant Fastpartner strävar efter att alltid ta hänsyn till användningen av transporter, val av material vid konstruktion och renoveringar, samt resurshanteringen för verksamheterna i lokalerna. Vi strävar även efter att öka möjligheterna till återbruk och återvinning genom hela bolaget och dess fastighetsbestånd.

13 BEKÄMPA KLIMAT-
FÖRÄNDRINGARNA



13.1 – Stärk motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer Gröna hyresavtal, hållbar infrastruktur, materialval och energieffektivisering hjälper oss att minska klimatpåverkan. Översvämningar motarbetas genom hållbart byggande och dagvattenmagasin.

16 FREDLIGA OCH
INKLUDERANDE
SAMHÄLLEN



16:5 – Bekämpa korrupcion och mutor Fastpartner följer Global Compacts riktlinjer och har nolltolerans mot korrupcion och mutor. Våra anställda utbildas kontinuerligt inom området.

Aktivt miljö- och klimatarbete

Fastpartner prioriterar ett aktivt arbete med miljö- och klimatfrågor. Utsläpp av växthusgaser kopplade till fastigheter kan delas in i tre kategorier: byggande, drift, samt själva verksamheten i fastigheterna. Genom att välja smarta tekniska lösningar för installationerna i en fastighet går det i princip att eliminera utsläppen av växthusgaser kopplade till driften. Men för att gå hela vägen måste även transporter, val av material vid konstruktion och renoveringar, samt resurshanteringen för verksamheterna i lokalerna beaktas, med ökad återanvändning och återvinning som effektiva åtgärder.

Globalt står fastigheter och byggverksamhet för 36% av världens energianvändning och 39% av världens CO₂-utsläpp (varav 11%-enheter kommer från tillverkningen av stål, cement med mera). Av dessa utsläpp av växthusgaser orsakas 17% av bostäder och 11% av kommersiella fastigheter.¹⁾

Utsläppen från fastighets- och byggsektorn i världen steg med 2% från 2017 till 2018. Trots energibesparande åtgärder skedde detta i huvudsak på grund av att byggnadsytan i världen blev större. Värt att notera är att energianvändningen för att kyla lokaler går kraftigt uppåt samtidigt som energi för att värma lokaler går ner.

2020 är ett viktigt år för alla länder som skrev på Paris-avtalet, då NDC-åtaganden (Nationally Determined Contributions) ska kommuniceras eller rapporteras. En NDC-rapport ska göras återkommande var femte år och ska innehålla data på hur väl man

uppnått tidigare satta mål för minskning av växthusgasutsläpp, samt nya mål för den kommande perioden.¹⁾

I den mest aktuella statistiken som redovisas av Boverket kan man läsa att för 2016 kom cirka 60% av växthusgasutsläppen från driften av fastigheter och 40% från byggverksamhet, inklusive utsläpp från tillverkningen utanför Sverige. Tittar man bara på de nationella utsläppen blir fördelningen 1 till 3, och tillsammans utgör utsläppen ca 25% av de totala utsläppen av växthusgaser i Sverige.²⁾

Man kan konstatera att stora utsläpp av växthusgaser skapas vid nybyggnation av fastigheter. Enligt Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) och Sveriges Byggindustrier kommer 60% av utsläppen av växthusgaser från uppförandefasen vid en 50-årig livscykelanalys av en fastighet med betongstomme. Av utsläppen från uppförandefasen är 84% hänförliga till det ingående materialet.³⁾

Det innebär att om man kan ta en befintlig stomme i anspråk istället för att bygga nytt, kan man spara in på hälften av utsläppen av växthusgaser.

Miljö- och energipolicy

Fastpartner ska med långsiktighet styra och leda verksamheten med omsorg om miljön, samt sträva mot en minskad resursförbrukning. Fastpartner ska i sitt arbete med förvaltning, fastighetsutveckling och förvärv styra sitt miljö- och energiarbete mot ett mer hållbart samhälle.

1) 2019 Global Status Report for Buildings and Construction.

2) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/miljoindikatorer/>

3) Nr B 2260, Juni 2016, Livscykelberäkning av klimatpåverkan för ett nyproducerat flerbostadshus med massiv stomme av trä.



39%
av världens CO₂-utsläpp står fastigheter och byggverksamhet för.

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Hållbarhet handlar till stor del om att ta ansvar. Med Fastpartners evighetsperspektiv är affärsetik och transparens självklara kärnvärden, både i dag och för framtiden.

En värld där alla är vinnare

Fastpartner har varit börsnoterat sedan 1994 och har en solid balansräkning. Vi arbetar långsiktigt med fastighetsbeståndet och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer. Det är en stor trygghet för hyresgästerna, som är trygga i vetskapen att Fastpartner kan möta deras krav och erbjuda lämpliga lösningar i både expansionsfaser och lågkonjunkturer.

Fastpartners policy är att alla hyresgäster ska bemötas med respekt. Vår service ska vara personlig och förtroendeingivande. Allt enligt Fastpartners fastlagda uppförandekod och hållbarhetspolicy.

Korruption och mutor

På Fastpartner ska alla medarbetare agera ansvarsfullt och etiskt i affärsrelationer, och inte tolerera någon form av mutor och korruption. Under 2019 har inget fall av korruption konstaterats, vilket ligger i linje med förväntan.

I ett börsnoterat fastighetsbolag är en hel del av de fortlöpande rutinarbetsuppgifterna de facto ett arbete med att motverka korruption. Detta gäller till exempel vid förvärv och försäljning av fastigheter där alla betalningsströmmar ska ha sin förankring i skrivna avtal.

Noggranna kreditupplysningar och övriga upplysningar ska inhämtas i samband med att nya hyresgäster önskar flytta in. Befintliga hyresgäster som inte kan betala sina hyror blir också föremål för utredning om kreditvärdighet.

Fastpartner äger fastigheter i ytterstadsområden som Rinkeby och Tensta. Arbetet vi gör tillsammans med polis, kommuner och berörda butiksinnehavare för att få drogfria centrum är också ett sätt att motarbeta korruption, då droghandel ofta kan vara en del av ett större sammanhang. Den öppna knarkhandeln på gator och torg är ett samhälleligt ansvar, men som fastighetsägare är det något vi försöker bidra till att lösa på lång sikt.

Visselblåsarfunktion

Fastpartner har en funktion för visseblåsning både internt och externt, vilket gör det möjligt att anmäla misstanke om korruption eller andra brott, eller avvikelser mot policyer. Medarbetare och externa parter kan använda sig av tjänsten via mail eller anonymt via post.

Funktionen hanteras internt och externt vid behov. Inga anmälningar har inkommit via funktionen under 2019.





ATT ARBETA PÅ FASTPARTNER

Fastpartners engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för bolagets framgång. En god företagskultur är ett måste och vi satsar stort på att vara en attraktiv arbetsplats. Fastpartner har arbetat fram värdeorden enkelt, engagerat och nära.

Personal

Fastpartners kraftiga expansion mellan åren 2012–2019 innebar ett stort tillskott av nya medarbetare. Det medför att längre erfarenhet kombineras med de nyanställdas tankar och idéer. Denna dynamik är en stor tillgång och det är nödvändigt att hela tiden vidareutveckla bolaget, inte minst genom att implementera vad digitaliseringen har att erbjuda fastighetsbranschen. När erfarenhet blandas med nytänkande förstärks hållbarheten genom att nya impulser kan bedömas med erfarenhetsmässiga värderingar.

Fastpartner har en slimmad organisation där varje medarbetare är en viktig kugge med stor insyn i företagets dagliga verksamhet. Bolagets grundläggande värderingar, mål och aktiviteter syftar till att attrahera, behålla och utveckla våra anställda. Fastpartner stödjer förnyelse och mångfald i verksamheten och bidrar som bolag och arbetsgivare med respekt för individen.

Fastpartner strävar efter att ge de anställda goda arbetsvillkor där alla medarbetare ska ha likvärdiga möjligheter, rättigheter och skyldigheter. Genom att vara en bra arbetsgivare kan vi attrahera de bästa medarbetarna på marknaden. Engagerade medarbetare som har inflytande, lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar är viktiga framgångsfaktorer. Det är också viktigt att varje medarbetare känner stolthet över bolaget, sitt ansvarsområde och sin dagliga arbetsinsats, och kan se sin del i att skapa en större helhet.

Medarbetarnas hälsa, utveckling och arbetsglädje är därför viktiga förutsättningar för Fastpartners attraktionskraft. Vi vill främja god hälsa hos de anställda och skapa förutsättningar för en bra balans mellan yrkes- och privatliv.

Fastpartner utgår från en grundsyn om alla människors lika värde och att rättvisa förhållanden alltid ska råda mellan individer och grupper. Ingen ska diskrimineras på grund av etnisk bakgrund, religion, funktionsnedsättning, ålder, kön, sexuell läggning eller könsöverskridande identitet eller uttryck.

Det yttersta ansvaret för Fastpartners personal har styrelsen. Ansvaret för att fastställa riktlinjer – och säkerställa att de efterlevs och utvecklas – ligger i andra hand på vd. Ledningsgruppen och en styrgrupp, vilken kan ses som ledningsgruppens arbetsutskott, sammanträder var och en regelbundet enligt ett för varje kalenderår fastställt tidsschema. Dessa två grupper har till upp-

gift att följa upp styrelsens och vd:ns beslut, samt övriga viktiga planer eller frågeställningar som rör verksamheten.

Trivselfaktor och teamkänsla

Trivsel kan inte tas för givet utan är något som varje medarbetare och chef måste värna om i det dagliga arbetet. Trivselfaktorn är svår att mäta men kanske kan Fastpartners låga personalomsättning ändå indikera trivsel inom företaget. Fastpartner har en vältrimmad och effektiv organisation där sammanhållningen talar sitt tydliga språk.

Men det är ett ständigt pågående arbete att skapa en grogrund ur vilken teamkänslan kan spira. Därefter är det medarbetarna själva som ska vårda den. Teamkänslan är också ett bra kitt för att hålla ihop ett företag och skapa en attraktiv arbetsplats. Vid sidan om löner, vidareutbildning och andra individanknutna förmåner är öppenhet och medbestämmande viktiga faktorer för en bra grogrund. Nyrekryteringar görs med stor omsorg så att nya medarbetare kan bidra med att ytterligare höja nivån på humankapitalet.

Kompetensutveckling

Teknikutvecklingen accelererar i en fart som gör det svårt för många bolag att hänga med både ekonomiskt och kunskapsmässigt. Behovet av utbildning ökar i takt med digitaliseringen, och ett fortlöpande kunskapsutbyte medarbetarna sinsemellan ökar den samlade kompetensnivån. Stora besparingar kan göras inom många områden samtidigt som investeringarna är kostsamma.

Det ankommer på bolaget att strukturera den ordning som ska gälla för ett maximalt utnyttjande av medarbetarnas kunskaper och erfarenheter. Den interna vidareutbildningen till följd av digitaliseringen är viktiga investeringar, men behovet av övriga vidareutbildningar är fortsatt lika angelägna.

Fastpartner arbetar med informationsspridning externt och internt, genom regelbundna möten och ett sammansvetsande intranät.

Fastpartner har under 2019 internrekryterat ett antal tjänster, och vid rekrytering undersöker vi alltid om det finns möjligheter att vidareutveckla våra befintliga medarbetare till nya roller och positioner.



HALLÅ DÄR ZINEDINE BECHICHI!

Hur kom du i kontakt med Fastpartner?

– Min pappa kände en medarbetare på Fastpartner genom sitt jobb. Jag blev kontaktad, fick komma på intervju och blev tillsammans med fem andra ungdomar erbjuden sommarjobb i Rinkeby/Tensta.

Varför valde du att arbeta på Fastpartner?

– När förvaltaren under intervjun berättade vad Fastpartner jobbar med och vad de erbjöd för sommarjobb blev jag intresserad. Uppdraget för oss sommarjobbare var bland annat att måla, vilket jag tycker om att göra. Tidigare har jag bland annat jobbat på restaurang, inom äldreården och som vaktmästare.

Hur många somrar har du jobbat på Fastpartner?

– Jag kontaktade Fastpartner igen sommaren därpå för att ansöka om sommarjobb igen, och jag fick fortsätta. Nu har jag jobbat två somrar på

Fastpartner och har i dag en visstidsanställning som har goda chanser att förlängas.

Var jobbade du och med vad?

– Vi målade bland annat om garage i Tensta och ytterdörrar i Rinkeby. Vi fick även utföra lättare städ- och renoveringsjobb.

Hur är Fastpartner som arbetsplats?

– Jag tycker att det är en bra miljö på Fastpartner – Jag har fått mycket hjälp och lär mig nya saker varje dag. Nu har jag kunskaper om vattenpumpar och värmesystem som jag inte hade tidigare. Min nyfikenhet ger mig massvis av erfarenhet – jag tycker om rollen där jag får undersöka och komma med lösningar för våra kunder. Dessutom jobbar vi mycket med service, vilket jag har erfarenhet av sedan tidigare.

Hur är det att komma in som ung person i organisationen?

– Det är roligt att jobba tillsammans med folk

som är äldre än jag. Som ung tänker jag lite annorlunda, men när jag lyssnar på mer erfarna medarbetare tar jag till mig deras kunskap. Det är kul att ha lärt känna de som jobbar på Fastpartner, vi trivs ihop och äter lunch tillsammans. Jag tycker om att jobba med många olika typer av människor.

Vad har du lärt dig och vad har varit det roligaste med ditt jobb?

– Jag har lärt mig jättemycket – allt från att byta lampor till att hantera systemet för felanmälan. Det roligaste är att få ge service till hyresgästerna och faktiskt se de ändringar och förbättringar vi skapar.

Vilka erfarenheter har varit viktigast för dig?

– Jag vill gärna bli fastighetsförvaltare. Som fastighetskötare och drifttekniker får jag en massa kunskaper som inte alla förvaltare har. Jag tror att jag fortfarande ha stor nytta av det i framtiden.

ARBETSMILJÖ

Fastpartner har under 2019 arbetat vidare aktivt med SAM-arbetet (Systematiskt arbetsmiljöarbete). Chefer och skyddsombud har tillsammans vidareutbildat sig inom området och all personal har tidigare år utbildats i arbetsmiljö. Fastpartner har en arbetsmiljöhandbok med policys, rutiner och riktlinjer för hela processen.

En arbetsmiljögrupp med skyddsombud och representanter från företagsledningen leder och utvecklar arbetet där HR informerar och är sammankallande. Bolagets ledning, medarbetare och företrädare för personalen deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk, social och psykosocial arbetsmiljö.

Arbetsmiljöpolicyn är en del av arbetsmiljöhandboken, som årligen uppdateras och godkänns av ledningen. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyn i följande utdrag:

”Vi ska verka för en sund arbetsplats där alla trivs och inga skador uppkommer. Vi har en nollvision för alla typer av skador”.

Fastpartner arbetar proaktivt med arbetsmiljöfrågor och försöker ligga i framkant. SAM-arbetet sker löpande år från år i en process som binds samman av arbetsmiljöhandboken och arbetsmiljöpolicyn som finns i handboken. Processen kan beskrivas kortfattat genom att vi:

1. Undersöker arbetsmiljön,
2. Riskbedömer resultatet av undersökningen,
3. Åtgärdar det som framkommit i riskbedömningen,
4. Slutligen kontrollerar och följer upp resultatet av åtgärderna.

Detta sker löpande hela tiden. Start och målgång är ledningens årliga kontroll samt uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Detta är en naturlig del av vår kärnverksamhet; att äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Under 2019 har Fastpartner ingått ett flerårigt samarbetsavtal med Great Place to Work (GPTW), som med mer än 30 års

erfarenhet utför världens största arbetsplatsstudie. GPTW delar ut en kvalitetsutmärkelse till de allra bästa i mer än 50 länder över hela världen. Fastpartners resultatet 2019 visade att det råder en stark stolthet i bolaget och att vi allt sammantaget är en ”mycket bra arbetsplats”. 74% av medarbetarna bekräftar detta.

Undersökningar av den psykiska arbetsmiljön görs även genom möten och daglig dialog. Förebyggande hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds till medarbetarna.

Utbildningsinsatser görs regelbundet inom bland annat säkerhet, arbetsmiljö, teknik och hyresjuridik, för att höja våra medarbetares kompetens. Under 2020 uppdaterar vi oss i HLR-med hjärtstartare och arbetsmiljöfrågor.

Ohälsotal och olycksrisker har följts upp och några allvarliga arbetsrelaterade incidenter har inte rapporterats under året som gått.



Rånäs 1



”

*Vi satsar på
trivsel och sociala
sammankomster
som ska passa alla
i bolaget.*

ARBETSVILLKOR, MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Fastpartner står för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst eller kund ska utsättas för kränkande särbehandling. Fastpartner ska erbjuda en arbetsplats där medarbetarna möter varandra med respekt. Detta främjar alla medarbetares hälsa, arbetsglädje och möjligheter till utveckling i arbetet. Alla former av utfrysning, mobbning, trakasserier, pennalism och annan kränkande särbehandling tolereras inte av Fastpartner. Detta gäller för Fastpartners arbetsplatser och i samband med möten mellan medarbetare, hyresgäster, arbets- eller utbildningssökande och/eller tredje man.

Fastpartner har kollektivavtal och följer de arbetsrättsliga principerna i Internationella arbetstagarorganisationens ILO:s kärnkonventioner om rättigheter i arbetslivet. Vi följer även de internationellt erkända riktlinjerna i FN:s deklaration om mänskliga rättigheter samt FN:s barnkonvention vid framtagandet och planering av nya projekt.

Vårt arbete med mångfald och jämställdhet syftar till att främja en ökad intern dynamik utifrån bolagets förhållanden. Lika tillämpning gäller löner och andra anställningsvillkor. Fastpartner arbetar aktivt tillsammans med sina anställda kring



Hemsta 15:7

frågorna om lika rättigheter. Fastpartner har sedan flera år tillbaka en jämställd styrelse, och den administrativa enheten består till övervägande del av kvinnor.

Fastpartner strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för att därmed kunna rekrytera och utveckla de värdefulla medarbetare som väljer att arbeta med oss. Det är ett långsiktigt åtagande, och en viktig nyckel är att vi identifierat de kritiska kompetenser som vi behöver för att nå våra mål.

För att förstå vår målgrupp är det viktigt att vi träffar framtida potentiella talanger och lyssnar på dem – gärna redan under deras utbildning. Fastpartner har därför samarbeten med utbildningsinstanser och organisationer för ungdomar. Vi tar i den mån vi kan emot praktikanter och följer aktiviteterna inom relevanta utbildningar.

Fastpartners HR-arbete följer en årscykel med aktiviteter, som årlig uppföljning av SAM, skyddsronder, arbetsplatsträffar, utvecklingsamtal, regionmöten, inventering, lönesamtal och annat som syftar till att bygga upp och höja kompetensnivån i organisationen.

FÖRMÅNER

Fastpartner erbjuder ett förmånspaket som ger extra ledighet utöver kollektivavtal, uppmuntrar till friskvård och motion samt förebyggande hälsovård. Vi satsar på trivsel och sociala sammankomster som ska passa alla i bolaget.

MEDARBETARE

	2019	2018
Antal anställda per 31 december	71	69
Antal kvinnor	18	17
Antal män	53	52
Snittålder	45	47
Snittålder kvinnor	49	51
Snittålder män	45	45

SJUKFRÅNVARO, %

	2019	2018
Total sjukfrånvaro	3,28	3,47
Varav korttidssjukfrånvaro	2,94	2,04
Varav långtidssjukfrånvaro	0,34	1,43
Varav sjukfrånvaro, kvinnor	0,82	1,24
Varav sjukfrånvaro, män	2,46	2,23

VÅRT SAMHÄLLSANSVAR

Genom att stödja ett antal beundransvärda organisationer tar vi ansvar och arbetar för att skapa ett bättre samhälle.

SAMARBETEN MED att samhällsbärande organisationer ser Fastpartner som en självklarhet. Vi har bland annat ett större. Vi har bland annat ett större samarbete med Fryshuset (se intervju på sidan 31).

Andra organisationer vi stöttat vidare under 2019 är Barn cancerfonden, Noll Tolerans mot Mobbning, Nattvandrarerna, Säkra Varje Unge, KRIS – Kriminellas revansch i samhället, Giving People, Aktiv Skola och ComputerAid Sweden.

Organisationerna vi stödjer arbetar för trygghet, god utbildning och ett ekonomiskt skyddsnet – grunden för att alla i samhället ska få möjlighet att utveckla sin fulla potential och nå sina drömmar. Tillsammans bygger vi ett starkt och tryggt samhälle.



*Tillsammans bygger
vi ett starkt och
tryggt samhälle.*



CASE DINA

”Min Fryshuset-resa började när jag befann mig i en period av nedstämdhet. Det var våren 2017 och min bästa vän Oliver hade precis gått bort till följd av det dödliga våldet. När han försvann rubades hela min värld. Jag förstod det inte riktigt och hade svårt att acceptera vad som hade hänt. För mig var han världens finaste kille. En dag, ett par veckor efter hans bortgång, bjöd Fryshuset Skärholmen in till öppet samtal om det våldsamma klimat som råder bland unga i Sverige och

då gick jag och min bortgångna väns mamma dit. Det var då jag kom i kontakt med flera personer som uppmuntrade mig till att göra något av min frustration istället för att hålla den inombords.

Det värmer när jag tänker på hur mycket Fryshuset har betytt för mig. Om jag inte hade gått på det där första mötet våren 2017 hade jag aldrig fångats upp. Jag har vuxit mycket som person och känslan av att göra skillnad, att iallafall försöka jobba mot en positiv förändring, är stor och mäktig.”

INTERVJU MED JOHAN OLJEQVIST, VD FRYSHUSET

Fastpartner samarbetar och stöttar Fryshuset för att unga ska få mötas, utvecklas och ta större plats i samhället. Fastpartner erbjuder även ett antal ungdomar sommarjobb varje år i syfte att hjälpa dem ut i arbetslivet.



Vad är fryshusets huvudsakliga mål?

Fryshusets vision är "Vi gör det möjligt för unga att genom sina passioner förändra världen". Det gör vi genom att ge dem rätt förutsättningar och många goda förebilder. Vi är till för alla unga och särskilt för de som ingen annan tror på, de som knappt tror på sig själva. De som inte är i den riskzonen behöver vi inte anstränga oss så mycket för att nå, de hittar hit själva.

På vilka sätt är Fryshuset en viktig organisation för unga?

Här på Fryshuset ska saker vara på riktigt. Vi är noga med att inte underskatta unga utan ta dem på allvar, och låta dem synas, höras och göra. Ett exempel är hur grundskolan, dansskolan och yrkesdansskolan samarbetar genom att de äldre dansarna (och lärarna) på yrkesdansskolan även undervisar i dansskolan för de yngre. På så sätt blir dansen på riktigt, det här är ingen lek. Många unga som kommer hit är otroligt motiverade, vill utvecklas, vill jobba. Här får de möjlighet att utifrån sin egen passion leda yngre, och samtidigt får lön och mer erfarenhet.

Vi bygger communities, där unga och vuxna interagerar, leder och utvecklas tillsammans. Generationsklyftor hotar demokratin som vår grundare Anders Carlberg uttryckte det. När unga får ansvar och möjlighet att leda andra unga uppstår så många positiva effekter. Begreppet Ungdomsdrivet myntades och antogs av Fryshuset för några år sedan.

Hela Fryshuset modell är att bygga vidare på det man brinner för. Unga måste få förstå vad de är bra på, hitta sin inre kraft. Så att de sen kan påverka och förändra sin egen framtid – och andras. Och för att ta reda på det måste man också få misslyckas – det är en oerhört viktig del av resan. Allt faller tillbaka på de grundläggande behoven av sammanhang och mening. Lyckas vi med det går det mesta på automatik. Idrotten är ett bra forum för att utveckla och testa detta, och är sedan starten en central del av Fryshusets DNA. Även om vi idag har utvecklat vår palett och erbjuder meningsfulla sammanhang inom en rad forum.

Beskriv kort samarbetet med Fastpartner.

Fastpartners grundare Sven-Olof Johansson och Fryshuset grundare Anders Carlberg fann

gemenskap hos varandra för ett antal år sedan genom förståelsen för betydelsen av idrotten och entreprenörskapet. Anders Carlberg ville lyfta goda exempel på dem som lyckats och som inte gått den traditionella vägen. Sedan dess har ett samarbete mellan bolagen växt fram och idag har vi ett väl utvecklat partnerskap där Fastpartner långsiktigt och med stort förtroende för Fryshuset stöttar verksamheten vidare. Fastpartner litar på att Fryshuset vet hur bidraget bäst bör användas men vill givetvis hålla sig väl informerade.

Många andra bolag vill gärna vara med och stötta spännande projekt men också styra dem, och det fungerar oftast sällan bra. Fastpartners förtroende och uthållighet är ett viktigt bidrag till det lyckade samarbetet.

Samarbetet förnyas vart tredje år och med det så garanteras Fryshuset en årlig summa på 1,5 MSEK. Avtalet innehåller även förpliktelser för Fryshuset, så kallade motprestationer. Detta gäller bland annat några av Fastpartners stadsdelscentrum med utanförskapsproblem. Drygt 30 års erfarenhet och väl etablerade nätverk står till Fastpartners förfogande 24/7.

På vilket sätt bidrar Fastpartners engagemang till Fryshusets verksamhet?

Huvuddelen av Fastpartners bidrag går till verksamheten Lovely Days, som ansvarar för att hålla Fryshuset öppet och välkomnande under skolloven. Fastpartners bidrag är helt avgörande för att Fryshuset ska kunna hålla öppet under alla skollov – till och med på julafton. Dessa dagar under skolloven på Fryshuset blir för många unga början till en samhörighet och genom att medverka i aktiviteter utvecklar och utbildar de sig. Det leder i sin tur till en bättre självkänsla.

Under Lovely Days kan ungdomar prova på massor av aktiviteter och de som är lite äldre får även möjlighet driva projekt och leda aktiviteter och på det sättet utvecklas enormt. Vi vill vara en språngbräda för unga, ge dem en meningsfull fritid och samtidigt få dem att tro på sig själva. Alternativet för många unga är annars i bästa fall ganska meningslösa sammanhang, i värsta fall destruktiva och farliga sammanhang, på gator och torg. Många av ungdomarna har ingen möjlighet att åka bort under skolloven. Hos oss får de inte bara en trygg och utvecklande plats

att vara på, utan även spännande erfarenheter att berätta om för sina vänner när skolan väl drar igång igen.

Vilka är de största påverkansområdena som Fastpartner kan bidra till när det kommer till att stötta ungdomars anställning och utbildning?

Att fortsätta stötta Fryshuset som de gjort i flera år samt att erbjuda fler unga jobb. Vuxna måste ge unga en chans och inte bli inte livrädda när de misslyckas. Våga stå kvar, och fortsätta sträcka ut en hand. Fastpartner är liksom Fryshuset mycket hands-on, med lite byråkrati och mer fokus på görandet.

Vilka resultat ser Fryshuset att Fastpartners engagemang bidrar till inom området?

Vi har flera goda exempel där Fastpartner, utöver bidraget som går till Lovely Days, varit inblandade i flera framgångssagor. Ett exempel är belöningen de bidrog med till en av våra killgrupper med många unga som hamnat snett, att de efter genomfört projekt fick besöka VIP-loungen på Friends arena. Det var för många av killarna deras största upplevelse någonsin.

Ytterligare ett fint exempel på hur engagemanget bidrar till ungas anställning och utbildning är att Fastpartner kan gå in och direkt erbjuda jobb, och på så sätt få in unga i sammanhang där de får samarbeta med andra människor. Då blir resultatet ungdomar med stärkt självkänsla, nya kontakter och nätverk för att kunna ta sig vidare in på arbetsmarknaden.

Hur kommer samarbetet med Fastpartner se ut framöver? Finns det kommande projekt och planer?

Nu är partnerskapet förlängt med ytterligare tre år, och vi kommer fortsätta vårt framgångsrecept som tidigare. Vi kommer bland annat jobba på att hitta synergier inom några av våra stadsdelscentrum, exempelvis i Rinkeby där vi båda är lokalt verksamma. Vi kommer även fortsätta att dela och utbyta information och kunskap i olika former. 2019 bjöds hela Fastpartner in till studiebesök på Fryshuset för att öka kunskapen hos Fastpartners medarbetare om samarbetet och om verksamheten de möjliggör och bidrar till

STABILITET I ETT OROLIGT KONJUNKTUR- LÄGE

Den globala konjunkturutvecklingen påverkas av en lång rad geopolitiska faktorer. Den internationella varuhandeln minskade under 2019 till följd av handelskonflikten mellan USA och Kina, och det är i skrivande stund oklart hur situationen, och konjunkturläget generellt, kommer att utvecklas framöver till följd av Covid-19.



OKLARHETER KRING SPELREGLERNA FÖR INTERNATIONELL VARUHANDEL tynger näringslivets investeringar, och i förlängningen även den globala industriproduktionen. Detta har bidragit till att den globala tillväxten bromsar in till cirka 3% under 2019. Konjunkturinstitutet baserar denna prognos på antagandet att den internationella handelskonflikten inte eskalerar ytterligare; att tullarna inte höjs mer än vad som redan aviserats, samt att Storbritannien lämnar EU under ordnade former 2020.

I flertalet av de stora utvecklade ekonomierna har BNP-tillväxten bromsats. I USA ökade BNP endast med 0,5% under andra kvartalet 2019. Trots ökad hushållskonsumtion, sänkt ränta från Federal Reserve vid två tillfällen, samt en optimism grundad i fortsatt låg arbetslöshet och tilltagande löneökningar, har inflationen varit dämpad det senaste halvåret. Konsumtionen förblir den viktigaste drivkraften i amerikansk ekonomi, men oavsett detta, minskar BNP-tillväxten 2019 till att vara något lägre än 2%.

ECB har i samband med försämrade konjunkturutsikter sänkt sin inlåningsränta och uttalat att räntorna kommer att hållas låga tills inflationen varaktigt närmar sig inflationsmålet. Trots denna stimulans bromsar BNP-tillväxten i euroområdet 2019 till 1% per år och konjunkturen försvagas därmed något.

De globala orosmolnen påverkar även svensk konjunkturutveck-

ling, och BNP har endast ökat marginellt under 2019. Konjunkturinstitutets prognosjämförelse av tolv prognosinstitut räknar med en BNP-tillväxt på 1,0–1,5% under 2019 och motsvarande under 2020, vilket bör ställas i relation till 2017 och 2018 års tillväxttakt om 2,3%.

Riksbanken valde att höja styrräntan från -0,25% till 0% vid årets sista sammanträde i december 2019. Höjningen av styrräntan fick ett litet genomslag på övriga marknadsräntor, beroende på den svagare konjunkturen och en inflationstakt som sjönk.

Fortsatt svensk tillväxt

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2019 varit fortsatt stark, med Stockholm som naturlig tillväxtmotor. Ökade hyresnivåer, god efterfrågan på kontorslokaler och en befolkningsökning som stärker ytterstadsområdena är parametrar som befäster Fastpartners roll på marknaden.

2019 har bjudit på ett fortsatt gynnsamt klimat och stort intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Den svaga svenska kronan i kombination med bristen på investeringsalternativ har frambringat ett stort inslag av utländska investerare och fortsatt låga avkastningskrav.



Brahelund 2

Fastighetsrådgivaren Catella uppskattar helårsvolymen för 2019 till ca 155 mdr, ett rejält kliv upp från 2018 års siffra på 133 mdr. Volymerna av kontors- och logistikfastigheter växte mot föregående år samtidigt som den omsatta volymen av bostadsfastigheter sjönk något.

Samtidigt visar Konjunkturinstitutets barometerindikator att bygg- och anläggningssektorn under september 2019 befann sig på 101,8 – att jämföra med 94,6 för hela den svenska ekonomin. Detta visar på ett bra stämningsläge inom bygg- och anläggningssektorn.

Den fortsatta urbaniseringen i Sverige medför att det främst är i storstadsregioner med hög ekonomisk tillväxt – där arbetstillfällen skapas – som befolkningstillväxten är som störst. Större regioner har även oftast mer utvecklade ekonomier med företag inom ett stort antal branscher och ett större utbud av kultur, handel och utbildning.

Som fastighetsbolag exponeras Fastpartner mot förändringar på marknaden för uthyrning av lokaler. Fastpartners största exponering mot hyresmarknaden återfinns i Stockholm, den marknad som vi bedömer har bäst förutsättningar i Sverige för långsiktig tillväxt. Den goda utvecklingen i Stockholm, såväl vad gäller befolkning som näringsliv, utmynnar dels i utbyggnaden av infrastruktur som exempelvis tunnelbanans nya stationer i Nacka, Solna, Barkarby

och Södermalm; dels i exploatering eller omvandling av tidigare industri- och verksamhetsområden.

Det finns fortsatt vissa möjligheter till förtätning inom centralt belägna fastigheter, men en väl fungerande kollektivtrafik är en förutsättning för utvecklingen av nya stadsdelar. Infrastrukturinvesteringar skapar därmed möjligheter till projektutveckling inom områden som tidigare sågs som perifera.

Kombinationen av dynamiska innerstadslägen och effektiv infrastruktur skapar stark konkurrenskraft, hos såväl hyresgäster som investerare. Med utvecklingen av nya områden skapas intressanta alternativ till de redan etablerade kommersiella delmarknaderna.

Även i Stockholmsområdets utkanter sker mycket intressant. Sigtuna kommuns snabba expansion är till stor del beroende av att verksamheterna kring Arlandaområdet genererar många nya jobb. Denna positiva utveckling kommer med all säkerhet att pågå under lång tid framöver, då fortsatt expansion av Arlanda flygplats är att vänta (även om det råder viss politisk oenighet i dagsläget).

VÅRA SEGMENT

I Fastpartners breda portfölj återfinns de flesta fastighetskategorier. Den stora variationen är inte ett uttryck för obeslutsamhet, utan handlar snarare om att se möjligheter och reducera risker. Dessutom skapar ett diversifierat ägande hela tiden spännande möten och synergier.



Kontor

Kontorsmarknaden har varit fortsatt väldigt stark i våra större städer under 2019. Dock verkar det vara så att hyresnivåerna i centrala lägen har stabiliserat sig på en hög nivå. I de bästa lägena i Stockholm har hyror för kontor kring 10 000 kr/m²/år noterats. En förklaring till detta kan vara att kontorshyresmarknaden korrelerar kraftigt med BNP-tillväxten, som nu bromsar in. Företagen som hyr in sig i innerstadslägena har delvis kunnat kompensera hyreshöjningarna genom att effektivisera ytanvändningen. I dag är cirka 12 m² per arbetsplats ett vanligt mått för öppna, aktivitetsbaserade kontor, mot tidigare 20–25 m² per arbetsplats i ett rumsindelad kontor.

Yielden för kontorsfastigheter i de mest centrala lägena är i dag på strax under 3%, och strax utanför tullarna är den strax över 3,5–4%. Längre utanför centrum stiger yielden upp mot 5%, men i dessa lägen har hyran under mycket lång tid kretsat kring 1 000 kr/m²/år. Den största potentialen ser vi i de citynära lägena, där hyreshöjningarna från de centrala delarna ännu inte riktigt har slagit igenom.

Miljömässig och social hållbarhet, hälsa och välbefinnande är viktiga parametrar i 2020-talets kontorslandskap. Gränsen mellan arbete och fritid håller på att suddas ut, och allt fler företag satsar på flexibla, ofta så kallade ”aktiva” kontorslösningar för att bli mer yteffektiva och främja förändringsförmåga på lång och kort sikt. Omställningen handlar också om att få organisationer att ställa om till ett digitalt arbetssätt. I dag är den stora trenden inom verksamhetslokaler hälsa och wellness, fokus ligger i dag på att få medarbetare på en arbetsplats att må bra. Det handlar om motion och bra kost, men också om att reducera stress.

När gränsen mellan fritid och arbete suddas ut hamnar kontoret i fokus, eftersom lokalerna under alla dygnets timmar ska kunna erbjuda en kreativ och stimulerande miljö med ett brett serviceutbud. Det innebär att kontoret invändigt måste vara estetiskt tilltalande – mer som ett vardagsrum än en fabrik. Utanför fastigheten måste miljön vara trygg och ren, med ett bra utbud av mat och service. Dessa faktorer, tillsammans med infrastruktur och grannar, ingår i begreppet ”läge”, vilket alltså går att påverka till stor del. Detta tar vi fasta på hos Fastpartner och vi arbetar ständigt med att uppgradera våra fastigheter för att driva utvecklingen mot framtidens kontor och arbetsliv.

Lager och logistik

Lagerlokaler är i dag hett eftertraktade bland investerare, vilket är drivet av den starka tillväxten inom e-handel. Vi har ett antal bra belägna logistikfastigheter i vår portfölj. Vi är dock inte nettoköpare av lagerlokaler eftersom vi ofta anser att priserna på dessa tillgångar är för höga. Däremot bygger vi gärna nytt, och både i Västberga och Bromma har vi omfattande bygggrätter för distributionslager. I Västberga hoppas vi på byggstart redan under 2020.

Handel och restaurang

Internet har revolutionerat handeln. Ehandelsplattformar och prisjämförelsesajter har på allvar utmanat de fysiska butikernas existensberättigande. Fortsatt finns det dock en stor del av handeln som inte är behovsstyrd, utan snarare ses som en upplevelse eller tjänst. Där kan vi som fastighetsägare sannolikt ta en större roll i att bistå handlare med insikter och verktyg för



Hammarby-Smedby 1:458

att utvecklas. I våra stadsdelscentrum har vi ett stort inslag av handel med inriktning mot servicetjänster, samt kompletterande köp där behovet måste tillgodoses omedelbart. Som vi ser det kommer efterfrågan på den här typen av lokaler att finnas kvar under en överskådlig framtid.

Samhällsfastigheter

Fastpartner har ett bestånd på närmare 130 000 m² med skolor, vårdlokaler, inkluderande olika boenden – verksamheter som direkt eller indirekt är finansierade av skattemedel. Sveriges demografi förskjuts mot en äldre befolkning, vilket kommer att öka behovet av vård och omsorg. Redan i dag finns det dessutom ett stort behov av fler skolor. Vi ser att denna kategori fastigheter kommer att öka i portföljen, bland annat till följd av att vi ställer om kontor i mindre attraktiva lägen till samhällsfastigheter.

Ur ett riskspridningsperspektiv passar denna typ av verksamheter bra in som en motvikt till vår stora exponering mot den cykliska kontorsmarknaden. Avkastningen för samhällsfastigheter har en betydligt lägre korrelation till BNP-utvecklingen.

Industri och produktion

I Stockholmsregionen utgörs ekonomin till cirka 60 % av olika tjänsteföretag som i många fall har sin verksamhet i lager och industrifastigheter. Med rätt läge kan den här typen av fastigheter ha stor förädlingspotential, då de i regel har ett lågt exploateringsstäl. Vi ser en stark utveckling även framöver, då efterfrågan på tjänster ökar i storstäderna, samtidigt som många industrifastigheter konverteras till annan användning när bostadsområden expanderar.



Miljömässig och social hållbarhet, hälsa och välbefinnande är viktiga parametrar i 2020-talets kontorslandskap.

Bostäder och hotell

Den kraftfulla urbaniseringen har skapat stor efterfrågan på boende i de stora tätorterna. Det efterfrågas både permanenta och temporära boendelösningar, något som Fastpartner har tagit fasta på. Våra bostadsfastigheter ligger i huvudsak i våra stadsdelscentrum. Där utgör de ett viktigt komplement till våra övriga kommersiella lokaler, och ger oss möjligheten att fullt ut styra centrumens utveckling åt rätt håll. Vi har även ett par fastigheter med hotell i portföljen.

Stadsdelscentrum

Med god tillgång till kollektivtrafiken är stadsdelscentrum naturliga knutpunkter i takt med att Storstockholm växer och fylls på med människor och företag. I Fastpartners fastighetsbestånd ingår i dagsläget sju stads- och stadsdelscentrum: Tensta, Rinkeby, Hässelby Gård, Älvsjö, Bredäng, Märsta och Vallentuna. Fyra av våra centrum har redan egna tunnelbanestationer, även Älvsjö, Märsta och Vallentuna har spårbanden trafik in till centrala Stockholm. Tunnelbanans unika framkomlighetsförmåga blir extra viktig när kommunikationerna ovan jord överbelastas med biltrafik och vägtransporter. Tunnelbanan är en värdehöjande faktor för mark och fastigheter utmed hela nätet. Enligt Fastpartners devis handlar det om ”gyllene lägen kring Stockholms guldåder”.

Kontorshotell

Under året har vi gjort en satsning på en konceptualisering av vår kontorshotellsprodukt som går under namnet Fastoffice. Bakgrunden är den allt större efterfrågan från mindre företag på flexibla kontorsytor utanför hemmet. Syftet med satsningen är att förtydliga vårt erbjudande av denna produkt mot marknaden, samtidigt som vi effektiviserar vår interna hantering för både drift och marknadsföring. Serviceerbjudandet i Fastoffice-produkten är mindre än den som exempelvis Regus erbjuder, men priset är också lägre. Fastoffice utgör också en bra testbädd för nya koncept inom kontor, såsom digital avtalssignering, mobilbaserade passer-system och co-workinglösningar.

SVERIGE- MARKNADEN

Stockholmsregionen är attraktiv för investeringar i fastigheter. Samtidigt vilar det på sikt otaliga möjligheter i Sveriges övriga storstadsområden.

GÖTEBORG

Göteborg genomgår just nu en stor förändring där tidigare centrala hamnområden bebyggs med nya kontor och bostäder. Göteborg är en centralpunkt för stora delar av Sveriges exportinriktade industri, och Västra Götalands län ligger i topp när det gäller ekonomisk utveckling. BRP för länet var för 2018 2,5% (2,1%) och disponibelinkomsten per invånare 221 000 kr per år.

UPPSALA

Uppsala är en region som under 2010-talet upplevt en kraftig tillväxt och staden har haft ett stort tillskott av nya bostäder. I spåren av bostadskrisen har utvecklingen nu dämpats, och 2018 var BRP på 1,6% (2,7%) och en disponibelinkomst per invånare på 217 000 kr per år.

NORRKÖPING

Norrköping har genomgått en stor förändring under 2010-talet, från klassisk industristad till ett mer kunskapsorienterat näringsliv. Som en konsekvens av detta har kontorshyrorna i staden börjat röra sig uppåt – från under 1 500 kr/m²/år till över 2 000 kr/m²/år. Utvecklingen för länet har på samma vis varit god med en BRP på 2,4% (3,7%) och en disponibelinkomst på 212 000 kr per år.

MALMÖ

Malmö tillsammans med Helsingborg utgör en av de viktigast knutpunkterna i landet för logistik. Kombinationen med en ung befolkning och ett intressant läge nära kontinenten och Köpenhamn gör att det finns ett dynamiskt näringsliv här. Skåne län hade för 2018 en BRP på 1,8% (4,3%) och en disponibelinkomst per invånare på 216 000 kr per år.

Källa: Data avseende BRP är hämtad från <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/nationalrakenskaper/nationalrakenskaper/regionalrakenskaper/pong/statistiknyhet/regionalrakenskaper-2017/>



GÖTEBORG

MALMÖ



51 MDKR

Transaktionsvolymen för fastigheter i Stockholm.

GÄVLE

Gävle har på ett sätt liknande Norrköping gått från industristad till högskolestad med ett kunskapsintensivt näringsliv. Staden har all tänkbar infrastruktur för att stödja ett växande företagsklimat, bland annat E4:an och E16, stambana och djuphamn. Arlanda nås på 60 minuter, vilket kompletterar stadens infrastruktur. Länets BRP var 2018 1,6% (-0,6%) och disponibelinkomsten 205 000 kr per år.

STOCKHOLM

Stockholm fortsätter att vara en marknad med högt tryck på verksamhetslokaler inom alla segment. BRP för Stockholms län var för 2018 3,1% (1,4%) och den disponibla inkomsten per invånare är den högsta i riket, 252 000 kr per år.

Stockholm är Fastpartners enskilt största marknad. Enligt JLL uppgick transaktionsvolymen för fastigheter i Stockholm under 2018 till 51 miljarder kronor, vilket motsvarade 32% av den svenska totalen. Under 2019 har genomsnittliga kontorshyror i samtliga delmarknader i Stockholm ökat jämfört med 2018.

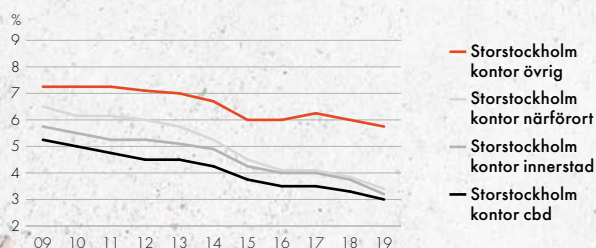
Under 2010-talet har hyreshöjningarna generellt varit kraftiga i city, och vi ser nu att hyrorna i Stockholms innerstadslägen har stabiliserat sig på höga nivåer. Däremot tror vi att det finns fortsatt utrymme för hyreshöjningar i närförorterna.

Direktavkastningskraven på kommersiella fastigheter har under de senaste tio åren sjunkit stadigt och ligger för kontor i Stockholm CBD (Central Business District) på under 3% enligt Catella. Detta beror till stor del på att marknaden i Stockholm fortsätter vara stabil, med sjunkande vakansgrader och ökande hyresnivåer. Trots de senaste årens mycket goda utveckling på kontorshyresmarknaden bedöms det finnas viss potential för fortsatt stigande hyror, särskilt för kvalitativa objekt inom CBD.

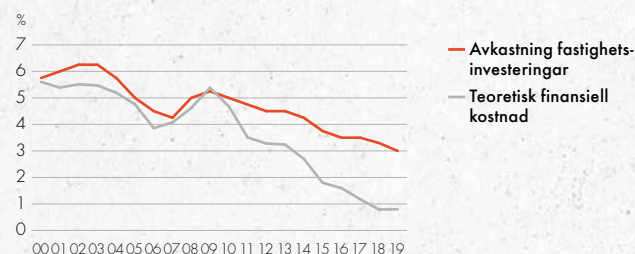
Fastpartner bedömer att en viktig faktor för ökade fastighetspriser i Stockholm är det begränsade utbudet av centralt belägen mark som är kvar att exploatera. Detta kan ställas i relation till andra städer i Sverige. Göteborg har exempelvis hela hamnområden och ytor runt centralstationen där det nu exploateras, och i Malmö finns det ett omfattande antal äldre industrifastigheter insprängda i gatubilden.

I Stockholm kan en viss osäkerhet urskiljas inom investeringar, med minskande transaktionsaktivitet på såväl bostadsmarknaden som den kommersiella fastighetsmarknaden. Efter den vikande efterfrågan kan en fortsatt minskning av nyproduktion väntas, trots en fortsatt god befolkningstillväxt. En förtätning av Stockholm uppstår när industri- och verksamhetsområden omvandlas till levande stadsdelar i form av kontor, bostäder och butiker.

Direktavkastning per geografi



Direktavkastning och räntekostnader



Källa: Catella 2019

VÅRA FASTIGHETER

Fastpartners fastighetsbestånd spänner över alla typer av kommersiella lokaler i Sveriges största befolkningscentrum. Här är den ekonomiska utvecklingen stark och verksamheterna varierande från modedesign till äldreboende, från produktion av spjutspetsteknik till möbelshopping.

VÄRDET PÅ KONCERNENS FASTIGHETER Uppgick per den 31 december 2019 till 28 172,4 miljoner kronor, med en total uthyrningsbar area på 1 510 711 m². Ytan fördelas mellan område Stockholm med 854 006 m², område Gävle med 209 154 m², område Göteborg med 145 528 m², område Norrköping med 106 721 m², område Uppsala och Mälardalen med 102 079 m², Malmö med 48 334 m² samt övrigt med 44 889 m². Stockholm är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde och räknat i hyresvärde utgör denna del 72,7% av beståndet.

I Stockholm äger Fastpartner 159 428 m² i city och Solna, 209 214 m² i närförorter, 85 606 i Västberga och söderut, 131 174 i Lunda, och i Arlanda stad 50 766 m². I våra sju stadsdelscentrum är den samlade ytan 159 459 m², samt 58 359 m² i projektfastigheter.

Det totala fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta består av 545 901 m² kontor, 450 416 m² lager och logistik, 192 936 m² industri och produktion, 151 131 m² handel, 127 726 m² med offentliga verksamheter, 29 799 m² bostäder och hotell, samt 12 801 m² övrigt. Kontor är det enskilt största segmentet och utgör 48% av vår fastighetsportfölj, räknat i hyresvärde.

En samlad förteckning över alla koncernens fastigheter finns under avsnittet "Fastighetsförteckning". För värderingsrapporter av externa värderingsfirmor av samtliga fastigheter, se avsnittet "Värderingsutlåtande".

28 172 MKR

Fastigheternas marknadsvärde per 2019-12-31







Ekenäs 1

Stockholm City och Solna Stad

På Östermalmstorg 1 ligger en av bolagets paradfastigheter: Krejaren 2, med cirka 8 600 m², varav varuhuset Åhléns är den största hyresgästen.

På Luntmakargatan 22-34 i centrala Stockholm ligger fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 intill varandra med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 7 000 m² – mitt i city men i ett lugnt område. Fastigheterna har både moderniserats och digitaliserats. Eftertraktade platser i ett stort garage kan erbjudas. Största hyresgästen är Internationella skolan som hyr cirka 1 700 m². Mexikanska ambassaden är en annan av våra hyresgäster på Luntmakargatan.

Fastigheten Uppfinnaren 1 på Valhallavägen omfattar ett helt kvarter på Östermalm. Patent- och registreringsverket är den dominerande hyresgästen och hyr två tredjedelar av ytan. Till fastigheten hör också två annex som Fastpartner byggt om helt och hållet.

Till fastigheter med extra potential räknas Nasdaq-fastigheten (Ladugårdsgärdet 1:48) i Frihamnen/Loudden i Stockholm, en del av Norra Djurgårdsstaden som är ett av Europas största stadsutvecklingsområden. Denna stadsdel blir alltmer integrerad med Stockholms city. Inom 5-10 år väntas närmare 7 000 bostäder byggas i området, och Fastpartner kommer att ta en aktiv roll i denna spännande utveckling. Fastigheten, med sina 38 000 m², befäster nu sin ställning som den mest tongivande i området. Nasdaq är den dominerande hyresgästen i fastigheten, men även modebranschen uppskattar byggnadens säregna karaktär och dess framtidsmöjligheter. Ett eget litet modecentrum har skapats, med hyresgästen Gant samt H&M, som etablerat fotostudio och kontor för design och övrig verksamhet på en yta om 4 600 m².

Den 1 februari 2019 tillträdde fastigheten Brahelund 2, även kallad Solna Port. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 41 000

m² samt 625 garageplatser. Fastigheten är certifierad enligt BREEAM In-Use (Very good), samt delvis finansierad genom emission av gröna obligationer. Bland hyresgästerna i fastigheten märks Oracle, Teleperformance, Axians och Liber.

Stockholms närförorter

Fastpartner har en stark närvaro i de kraftigt växande norra Stockholmsförorterna.

Fastpartner äger sju fastigheter i Kista med omnejd, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 57 000 m². Många av fastigheterna ligger i norra Kista, ett område som Fastpartner marknadsför under namnet Kista Bright. Fastpartner och Stockholms stad har under året ingått markanvisningsavtal där parternas intention är att utveckla området Kista Bright till en urban stadsdel med en mix av kontor, hotell, serviceföretag, utbildning, vård och bostäder. Under de närmaste åren kommer området att utvecklas med ytterligare byggnader och totalt väntas ökningen av uthyrningsbar yta för Fastpartner kunna uppgå till cirka 30 000 m².

I orterna Knivsta, Upplands Väsby och Sollentuna har Fastpartner 15 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 80 000 m². Fastigheterna ligger i bra lägen längs pendeltågslinjen och E4:an mellan Stockholm och Uppsala.

Fastpartners fastigheter i Täby har en sammantagen yta på drygt 41 000 m². Bergstorps Handel är en växande handelsplats i Täby kommun, där ICA Stop med butik och saluhall på cirka 3 000 m², träningskedjan SATS, samt möbelföretagen MIO och Stalands, med en sammanlagd total yta på 8 700 m², kan betraktas som ankarhyresgäster.

Fastpartners fastighet Aga 2 – även kallad Dalénium – har en sammanlagd uthyrningskapacitet på 23 000 m².

Under 2020 expanderar ASSA ABLOY Opening Solutions Sweden AB kraftigt inom fastigheten Syllen 4 på Liljeholmen,

granne till Hornstull. Det nya hyresavtalet löper på 10 år och den totala ytan uppgår till drygt 6 000 m² med en interiördesign i framkant.

I Solna ligger Hilton 2 och Hilton 5. Fastigheterna ligger nära infarten till Stockholm City och i anslutning till E4:an samt goda kommunikationsmöjligheter vad gäller buss och spårbunden trafik.

Arlandastad

Arlandastad ligger i nära anslutning till Märsta Centrum. Fastpartner äger ett tiotal fastigheter i Arlandastad med en sammanlagd yta om cirka 44 500 m². Området präglas av närheten till Arlanda, och flera av våra hyresgäster i området är verksamma inom hotell, kontor, frakt och logistik kopplat till flygplatsen.

Västberga och Syd

Västberga är en stadsdel i Söderort i Stockholms kommun där Fastpartner äger sju fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta på 70 000 m², varav Sandvik hyr 35 000 m². Fastpartner har tillsammans med Sandvik utvecklat lokaler för bland annat följande forskningscentrum, utveckling och specialproduktion. Det har blivit ett lyft för såväl för Västberga som våra övriga lokaler i området. Det är också ett bevis på vad Fastpartner kan prestera när det gäller högkvalitativa specialbeställningar. För att möta den framtida efterfrågan i Västberga tar vi nu fram en ny detaljplan tillsammans med Stockholms stad. Detaljplanen innebär en ökning med 33 000 m² och förväntas vinna laga kraft under första halvåret 2020.

Lunda företagsområde

Området har en stark position på marknaden och ett bra läge eftersom Stockholmsregionen växer och ett antal större vägleder och avfarter korsas här. Fastigheten Rånäs 1 med en uthyrningsbar yta på cirka 36 000 m² är mycket attraktiv för hyresgäster med högt ställda krav. I området har Fastpartner bra service i form av restauranger, hotell och övrig service.

Stadsdelscentrum

Våra stadsdelscentrum i Älvsjö, Bredäng, Hässelby, Vällentuna, Märsta, Rinkeby och Tensta har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 153 000 m², varav cirka 54 000 m² avser kontor och cirka 50 000 m² butiker. Bostäder upptar ytor om sammanlagt cirka 7 000 m².

Märsta Centrum

Totalt omfattar Märsta Centrum i dag 41 600 m² uthyrningsbar yta. Märsta Centrum har i dagsläget 100 hyreslägenheter som samtliga ägs av Fastpartner. Ytterligare 200 hyreslägenheter är under produktion i Fastpartners regi, med beräknad första inflyttning under 2020. Byggnationen omfattar tre separata byggnader med vardera 48, 76 respektive 76 lägenheter, som totalt utgör 9 700 m² boyta. Tillsammans med Fastpartners redan befintliga bestånd blir det en total yta för bostäder i Märsta centrum på cirka 16 400 m².

Märsta Centrum har blivit en stor tillgång för kommunen, dess invånare och Fastpartner. Målet att skapa ett levande stadsdelscentrum i en av Sveriges snabbast växande kommuner har uppnåtts, och lärdomarna kan nu appliceras på andra håll.



Vallentuna Centrum

Med nyvunna erfarenheter och kunskaper om att skapa levande stadscentrum via handel och bostadsutveckling, har vi nu gett oss i kast med att utveckla Vallentuna Centrum. Redan 2017 tecknade Fastpartner ett planavtal med Vallentuna kommun gällande utveckling av bostäder, kontor och handel i fastigheten Vallentuna-Åby 1:99 invid pendeltågsstationen i Vallentuna. Att kommersialisera denna fastighet fullt ut, kombinerat med vad centrumet har att erbjuda, skulle ge ett kombinerat lyft för båda enheterna.

Med sex fastigheter om totalt cirka 41 000 m², är nu Fastpartner den största privata hyresvärderna i kommunen – vilket också innebär ett stort ansvar för att fortsätta utveckla centrumet på rätt sätt. Det är viktigt att området växer och att den fortlöpande dialogen som är etablerad med kommunen kan fortsätta för att skapa bäst möjliga utveckling för båda parter. Kommunens hyreskontrakt på 12 900 m² – bland annat hela kommunalhuset i Vallentuna – är också förpliktigande för oss som hyresvärd.

Rinkeby

Invigningen av Rinkebys nya polisstation sker under 2020, vilket kommer att betyda mycket för säkerheten i såväl Rinkeby som för hela Järvafältet.

Tensta

Tensta Centrum firade under 2019 50 år och Fastpartner arrangerade ett fyra dagars event tillsammans med våra hyresgäster med aktiviteter för alla åldrar. Vi bjöd på livemusik och tårta, samt arrangerade lopp, tävlingar och olika barnaktiviteter. .

Göteborg

Vår fastighetsportfölj i Västra Götaland inrymmer sammanlagt 148 000 m² bestående av kontors-, handels-, lager- och logistikfastigheter, och förvaltas av egen personal från vårt lokala kontor i Göteborg.

Under året har Fastpartner för XL Byggs räkning nyproducerat en byggvaruhandel på 3 700 m² på fastigheten Potttegården 3 som ingår i Fastpartners fastighetsbestånd. Invigning sker i april 2020.

Malmö

I Malmö, Alvesta och Växjö äger och förvaltar Fastpartner cirka 80 000 m² kontors- och industrifastigheter av hög klass, i attraktiva kommersiella lägen. Kvarteret Sporren 4 i stadsdelen Kirseberg i Malmö är med sina 20 000 m² den största fastigheten i vårt skånska bestånd. Fastigheten rymmer verksamheter som handel, vårdcentral, kontor och utbildning.

Märsta Centrum





Uppfinnaren 1

Norrköping

Norrköping har ett av Sveriges bästa logistiklägen, med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, hamn och spårbunden trafik via södra stambanan. Fastpartners fastighetsbestånd i Norrköping omfattar 15 fastigheter med en uthyrningsbar area om cirka 112 000 m². Centralt hyr Kunskapsskolan lokaler för ett gymnasium.

Uppsala och Mälardalen

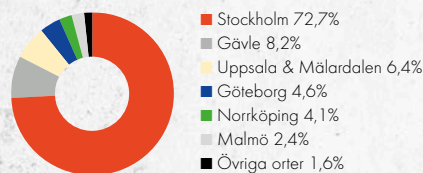
Fastpartner äger ett stort antal fastigheter i Uppsala och Mälardalen. Därmed blev det 2017 logiskt att förvärva tre fastigheter på sammanlagt cirka 28 500 m² i Uppsala. Två av dem ligger centralt, medan den tredje, på 25 500 m², ligger vid infarten till Uppsala centrum, inte långt ifrån IKEA i Fyrislund.

Genom förvärvet av fastigheten Dragarbrunn 10:3 i Uppsala med tillträde den 2 december 2019 ökade Fastpartners uthyrningsbara yta i Uppsala med drygt 50%. En likartad utveckling får hyresintäkterna, som genom förvärvet ökar med 27 miljoner per år. Fastigheten ligger mitt i centrala Uppsala och består av ett helt kvarter beläget mellan Fyrisån och shoppingstråket på Svartbäcksgatan.

Fastighetens ytor upplåts för verksamheter som kontor, handel, vård, utbildning och bostäder. Vi ser nu fram emot att tillsammans med befintliga och nya hyresgäster fortsätta att utveckla fastigheten, som med sitt utmärkta läge och höga kvalitet attraherar många intressenter.

I fastighetsbeståndet ingår även flera större logistik- och lagerfastigheter, och efterfrågan är stor på denna typ av objekt. Många

Hyresvärdets fördelning – geografiskt



av våra logistikfastigheter ligger strax utanför Stockholmsregionen. Ett exempel är Bussen 3 i Strängnäs som har Bileko Car Parts AB (fd Mekonomen) som hyresgäst på en yta som uppmäter 33 400 m². Kontraktet löper på 15 år.

Gävle och Söderhamn

I residenstaden Gävle äger Fastpartner 15 fastigheter med en sammanlagd yta på 154 000 m² och i Söderhamn två fastigheter med en sammanlagd yta på drygt 55 000 m². Ytterligare tre mindre fastigheter utanför Gävleborgs län förvaltas av personal på Fastpartners kontor i Gävle.

Hemsta Företagspark (Hemsta 11:11/15:7), med en sammanlagd yta på cirka 45 000 m², tomställdes 2014 när Ericsson flyttade ut. Uthyrningen uppvisar hittills en positiv effekt varje år och den 31 december 2019 var mer än hälften av ytan uthyrd. Detta har skett genom att skapa en välkomnande företagspark med kontor, gym, serviceföretag, aktivitetsarena samt ett kontorshotell. Dessutom finns byggrätt för ytterligare cirka 25 000 m² på fastigheten. Under 2019 har utemiljön förbättrats, laddplatser har installerats och en cykelpool har etablerats för att ytterligare förbättra fastighetens attraktionskraft.

Fastigheterna Näringen 10:4, 15:6 och 22:2 omfattas av en fastställd plan för den nya järnvägen till hamnen. Trafikverket utreder nu alternativa dragningar av järnvägen för att få ned kostnaderna. Fastpartners lokaler påverkas inte av projektet.

Söderhamnsbeståndet uppgår till cirka 55 500 m² fördelat på två fastigheter: Verkstäderna 2 och Björnänge 5:1. Verkstäderna 2 ligger centralt beläget i Söderhamn och innefattar offentlig verksamhet, föreningsverksamhet samt vård. Björnänge Företags hotell innehåller cirka 30 företag som sysselsätter drygt hundra personer i fastigheten inom bland annat tillverkning, lager, handel, e-handel, entreprenad och konsultation. Ett effektivt uthyrnings- och förvaltningsarbete har levererat goda resultat, och uthyrningen ökar sakta men säkert från år till år.

I Gävle och Söderhamn har Fastpartner ett spännande fastighetsbestånd med god variation. Här finns stor potential för utveckling av både näringsliv, idrottsverksamhet och samhällsservice. Nyckeln ligger i konstruktiva samarbeten.

FÖRVALTNING FÖR FRAMTIDEN

Förvaltning handlar om mer än att upprätthålla hög kvalitetsnivå och säkerställa trygga, välfungerande och attraktiva lokaler. Det handlar lika mycket om att förvalta ett förtroende från hyresgästerna. Så här jobbar vår förvaltningsorganisation.



91,0%

Ekonomisk uthyrningsgrad

FASTPARTNER SÄTTER HYRESGÄSTERNA och miljön i centrum, vilket är en bärande tanke i vår långsiktiga strategi. Vi arbetar med egen förvaltningspersonal som utgår från lokalförvaltningskontor i anslutning till de kluster av fastigheter som vi äger. Våra engagerade förvaltare och tekniker har utmärkt kännedom om den lokala marknaden och fastigheterna, vilket gör att de bygger upp och garanterar kvaliteten och effektiviteten i förvaltningen.

Vi arbetar med vår värdegrund nära, enkelt och engagerat även i förvaltningen. Genom att fysiskt vara nära våra hyresgäster underlättas dialogen och gör det möjligt att för oss att arbeta proaktivt. I kontakten med våra hyresgäster är vi angelägna om att överträffa förväntningar och leverera lösningar och åtgärder så snabbt som möjligt. För att viktiga frågor ska få ta den tid de kräver, arbetar vi smart och enkelt. Vi undviker gärna onödig byråkrati och fokuserar på affärsmässiga lösningar där alla parter är vinnare.

Till största del tecknas nya hyreskontrakt med eller genom våra befintliga hyresgäster. Det understryker vikten av att ta hand om våra hyresgäster väl. I 2019 års Fastighetsbarometer gjorde Fastpartner den största förbättringen av NKI av alla fastighetsbolag som gör mätningen. Det är vi mycket stolta och glada över. Vårt resultat för året var 72 (63), vilket placerade oss i mitten av undersökningen.

Avtalsstruktur

Vi har en generell hög ekonomisk uthyrningsgrad på 91,0% och långa hyresavtal på 4,7 år i genomsnitt, vilket innebär att exponeringen mot förändringar på hyresmarknaden är relativt låg inom den närmaste framtiden. Rensar man för våra projektfastigheter stiger uthyrningsgraden till 91,6%.

Kontorsytor utgör i dag nära 50% av vårt hyresvärde, följt av lager och logistik, handel samt offentlig verksamhet. Under de senaste åren har andelen kontor sett en stor tillväxt, samtidigt som andelen industri minskat från cirka 35% till cirka 7%.

Statliga och kommunala verksamheter hyr 127 726 m² och står för ca 170 miljoner i hyresintäkt.

Vår kontraktportfölj bestod vid årsskiftet av 3 133 kontrakt fördelade på 1 821 unika hyresgäster. Av dessa kontrakt avsåg 2006 lokalhyresavtal, 413 garagehyresavtal, 326 p-platsavtal, 215 bostadshyresavtal, samt 173 övriga upplåtelseavtal för antenner, markarrenden, reklamplatser och liknande.

Uthyrning

Nettouthyrningen för året var 13 289 (12 309) m² fördelat på 35 (20) kontrakt, vilket motsvarar ett hyresvärde på 33,6 miljoner (15,5), rensat för rabatter.

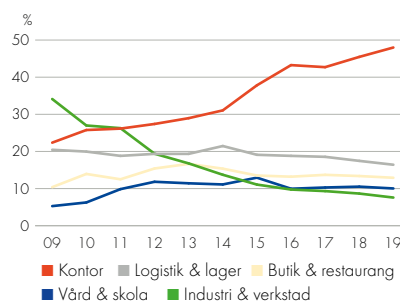
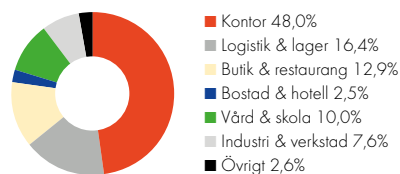
Under året har vi haft nöjet att välkomna ett stort antal nya hyresgäster i våra lokaler. Entrack AB tillträdde en yta på 5 919 m² i en nybyggd fastighet i Veddesta, Stockholm. Järbo Garn förhyr en yta på 4 424 m² i Näringen, Gävle. I Västberga får vi en ny hyresgäst i form av WIP Stockholm på en yta om 3 016 m² och Polismyndigheten hyr en yta på 1 600 m² i samma byggnad. Johnson Controls System AB flyttade in på 2 468 m² i fastigheten Amerika 3 i Norrköping. Longstay-företaget Snabbaboenden i Norden AB hyr 4 697 m² i Sollentuna. Mini Rodini hyr ett lager i Märsta på 2 039 m².

Vi har också omförhandlat ett stort antal avtal och i många fall avtalat en ny större förhyrning. I Norrköping har Kunskapsskolan i Sverige AB bytt upp sig till nya lokaler med en yta på 5 320 m². Hyperion Materials och Sandvik har förlängt sina avtal i Västberga med 4 824 respektive 17 973 m². NILOG AB hyr en yta om 5 795 m² i Lunda, Stockholm. Gefleborgs Flyttservice AB 4 821 m², G:sons Åkeri AB 4 294 m², Stoneridge Electronics AB 3 892 m², Sandströms Center AB 3 795 m², Aleris Medilab AB 3 467 m², ASSA ABLOY Opening Solutions Sweden AB drygt 6 000 m². Tyvärr har vi också sett ett antal avflyttningar under året, där Microsoft är den största. IT-företaget flyttade från en yta på 8 466 m² i Kista. Även Norrköpings Tryckeri AB med 2 230 m², MacNeal AB i Göteborg på 1 608 m² samt Envirotainer AB på 1 248 m² har valt att flytta på sig.

Förutom avflyttningarna har vi tappat ett par förhyrningar på grund av konkurser, främst i Gävle: Inresol AB om 6 866 m² och Ex & Co AB om 3 602 m². I Märsta gick Sandström Näntreprenad AB i konkurs och lämnade en yta på 1 417 m². AARE Grafisk Produktion AB i Västberga lämnar en yta på 1 409 m² och Kallskänks Gourmet i Växjö AB en yta på 1 144 m².

De största vakanserna i portföljen återfinns i Kista och Upplands Väsby i norra Stockholm, samt i centrala Norrköping, Hemsta, Gävle samt Söderhamn. I Stockholm har uthyrningsarbetet en hög aktivitet och nya avtal på mindre ytor tecknas näst intill dagligen. Vi arbetar för att skapa större förhyrningar i dessa områden. I Norrköping har vi pågående diskussioner kring större förhyrningar, vilket skulle sänka vakanserna under genomsnittet. I Gävle och Söderhamn är det framförallt Ericssons tidigare ytor som är vakanta. Gävle är en ort med ett starkt näringsliv och god tillväxt, vilket gör att vi har goda förhoppningar om att under det närmaste året teckna hyreskontrakt gällande delar av dessa ytor.

Hyresvärdets fördelning – lokaltyper



”

Fastpartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte även är lönsamma ur ett ekonomiskt perspektiv.

pasta

Winnery
MÅNDAG 16 SEPTEMBER 2018

MILJÖARBETE MED HELHETEN I FOKUS

En holistisk syn på fastighetens livscykel är av högsta vikt för att kunna nå uppsatta mål gällande hållbarhet. Detta synsätt passar såväl Fastpartners långsiktiga strategi som våra hyresgästers förväntningar. Det finns många möjligheter att fatta kloka beslut under fastighetens livstid. På Fastpartner ser vi över materialval, byggnadsmetoder, resursoptimering, energikällor, möjligheten till miljöeffektiva transporter under hela livscykeln, liksom installationssystem, styrning och övervakning av fastighetens system samt planering för framtidens förändringar.

Certifieringar

Fastpartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte även är lönsamma ur ett ekonomiskt perspektiv.

Fastpartner är medlemmar i Sweden Green Building Council (SGBC). SGBC är en branschorganisation som utvecklar och följer upp miljöcertifieringar av fastigheter.

Det finns ett antal olika certifierings-system för fastigheter som alla skiljer sig åt. Utan att gå in på detaljer ges här en kort sammanfattning. Vid nybyggnation kan man certifiera en fastighet endera med den amerikanska standarden LEED, den europeiska standarden BREEAM (som även har en svensk anpassning i BREEAM-SE), eller den svenska standarden Miljöbyggnad. Gemensamt för alla dessa tre standarder är att de tar hänsyn till många olika aspekter av byggnaden, allt från inre till yttre miljö. En fjärde certifieringsstandard är GreenBuilding som enbart fokuserar på energianvändningen i byggnaden och har som krav att den är 25 % lägre än nybyggnadsstandarderna i BBR – eller för befintliga fastigheter 25 % lägre än ett jämförbart genomsnitt. Befintliga fastigheter kan man i efterhand certifiera

som BREEAM In-Use och inom en snar framtid även Miljöbyggnad iDrift.

Antalet miljöklassificerade fastigheter i fastighetsportföljen växer årligen, och både våra och hyresgästernas miljöbelastningar minskar successivt. Vid utgången av 2019 ägde Fastpartner miljöcertifierade fastigheter med ett sammanlagt värde om 8 213 MSEK. Av dessa fastigheter är en klassificerad med BREEAM In-Use, fyra är klassificerade enligt Miljöbyggnad och tolv fastigheter är GreenBuilding-klassificerade.

Utöver de klassificerade fastigheterna har Fastpartner fyra fastigheter med solcellsanläggningar på taken. Vår ambition är att under kommande år öka antalet miljöklassificerade fastigheter i beståndet.

Energisystem i fastigheter

Fastpartner mäter koldioxidutsläpp utifrån energianvändning. Under 2019 redovisades ett totalt utsläpp om 6 461 ton koldioxidkvalenter (CO₂e), motsvarande 4,49 kg CO₂e per m². Detta är en minskning med 21,63%/m² jämfört med föregående år. Fastpartner har successivt sänkt miljöbelastningen genom ett långsiktigt och engagerat miljö- och hållbarhetsarbete. Bolagets totala energiförbrukning per m² har minskat med 0,5% jämfört med föregående år. Minskningen kunde ha varit större om vi inte haft ett framgångsrikt uthyrningsarbete.

Fastpartner köper i dag el som till 100% är producerad av förnybara energikällor med noll CO₂e-utsläpp. I nästa steg kommer vi även att öka andelen egenproducerad elektricitet. Vi har i dag fyra anläggningar med solceller som ger ett litet tillskott till den el vi köper.

Den största källan till utsläpp av växthusgaser i driften av våra fastigheter står att finna i fjärrvärmeproduktionen. I fastigheten Rånäs 1, med cirka 36 000 m², har vi helt ersatt fjärrvärme och kylmaskiner med geoenergi. Värmepumparna drivs med miljömärkt el utan utsläpp. Fastpartner köper mer och mer miljövänlig fjärrvärme.

Projekt för om- och tillbyggnad

Fastpartner genomför ständiga förbättringar i fastigheterna i form av byten till mer miljö- och energieffektiva uppvärm-

nings- och kylmetoder, smartare styrning och övervakning av våra VVS-system, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar samt montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid förvaltning, ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över våra materialval och eftersträvar en miljömässig långsiktighet och helhet. Vi är medlemmar i Byggvarubedömningen som är en branschorganisation med fokus på att miljöriktiga och hållbara byggmaterial används vid nyproduktion och renovering.

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är ett effektivt sätt att tillsammans med våra hyresgäster hjälpas åt med att minska vårt gemensamma miljö- och klimatavtryck. Flera hyresgäster har fått hyreskontrakt med extra tuffa krav för god miljö och hållbarhet. Vi sänker därmed energi- och resursförbrukningen, återvinner mer och minskar avfallsmängden. Detta avspeglar sig i att både vi och våra hyresgäster ser hållbarhet som en självklar del av en framgångsrik affärsverksamhet.

Digitalt arbete för miljön

Fastpartner arbetar aktivt med att införa nya digitala lösningar i vår verksamhet. Detta gör att vi kan spara resurser och öka vår effektivitet.

Uppkopplade fastigheter

Vi arbetar aktivt med att digitalisera driften av våra fastigheter. Centralt är att installera uppkopplade styrsystem så att fastigheterna kan övervakas och styras på distans. Det handlar också om att exempelvis digitalisera trapphustavlor i fastigheterna så att man effektivt kan uppdatera informationen till hyresgästerna. Vinningarna med detta är flera, uppenbart är att det kraftigt minskar behovet av transporter, men en annan aspekt är att det skapar en tätare kommunikation och ger hyresgästerna en högre servicenivå.

I vårt fastighetsbestånd har vi flera olika leverantörer av styrsystem, varav många är likvärdiga. I vårt fastighetsbestånd har vi 88 fastigheter med smarta styrsystem, varav cirka två tredjedelar är uppkopplade mot internet.

Säkerhet är en viktig aspekt av digitaliseringen, och vi är noggranna med att placera känsliga system bakom brandvägg.

E-signering av hyresavtal

Vi har under året implementerat e-signering av hyresavtal. Det bidrar till att spara resurser gällande transporter och pappersanvändning, men det ökar också effektiviteten för oss och våra kunder. Speciellt för mindre avtal gällande förråd och parkering är den nya möjligheten till e-signering väldigt uppskattad av våra hyresgäster.

Elektroniska fakturor och aviseringar

Av våra totalt cirka 3 100 kontrakt aviserar vi 324 elektroniskt med EDI och 284 med PDF, totalt 608 stycken. Det innebär att ungefär 20% av kontraktstocken aviseras elektroniskt, vilket sparar pengar, tid och miljö för både oss och våra hyresgäster.

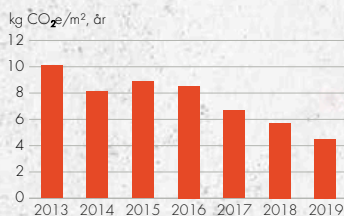
Vi har sedan länge accepterat elektroniska fakturor från våra leverantörer. Under 2019 var cirka 70% av alla leverantörsfakturor ställda till oss i digitalt format.

Förbrukning av värme, el, kyla och vatten

	2019	2018
Fjärrvärme, Mwh	101 130	97 366
El, Mwh	1 630	3 032
Olja, Mwh	138	1 196
Geoenergi och värmepump, Mwh	3 870	1 665
Gas, Mwh	166	301
Summa värmeenergi, Mwh	106 934	103 560
Fastighetsel, Mwh	38 505	33 131
Kyla, Mwh	10 318	9 388
Vatten, m ³	420 519	413 910
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹¹	1 438	1 341

¹¹ Yta justerad för förvärvat och sålda fastigheter under året

Koldioxidutsläpp per m² (kg CO₂e/m², år)



Miljö- och energimål

- Fastpartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen och koldioxidutsläpp skall sänkas varje år i jämfört med bestånd. Koldioxidutsläppen skall halveras vid utgången av 2025 jämfört med 2018 (mer än 7% per år). (kWh/m², år och kg CO₂e/m², år).
- Miljöpåverkan ska minska i transporter. Främja att gå, cykla och att resa kollektivt såsom buss, tåg och annan spårbinden trafik. Fastpartners fordonspolicy ska tillämpas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen ska förbättras.
- Materialval ska tillämpas med försiktighetsprincipen och ur hållbarhetsynpunkt. Stöd för valen sker genom Byggvarubedömningen, BVB.
- Vidareutveckling av Miljö- och Energiledningssystem ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.
- Nyproducerade byggnader certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller BREEAM, Very Good eller excellent och har geoenergi som primär värme- och kylkälla alternativt annan "miljövänlig värmeanläggning".

Mål 2020

- Genomföra certifiering enligt GreenBuilding och eller BREEAM in.Use, very good, vid ombyggnader och energisparprojekt.
- Följa upp samtliga fastigheter beträffande miljö samt energianvändningen och prioritera fem fastigheter för att kunna inleda miljö- och energiförbättringar. Av dessa fem bör tre kunna sänka energianvändningen med minst 10%.
- Fortsätta arbetet i Energi- och Miljögruppen samt utveckling av Miljö- och Energiledningssystemet.
- Minska totala energianvändningen generellt med minst 1% i jämfört bestånd. (kWh/m², år).
- Att fortsätta med miljömärkt el, med koldioxidbelastning 0 g CO₂e/kWh.
- Att upphandla miljömärkt fjärrvärme, med så lågt utsläpp som möjligt (kg CO₂e/kWh).
- Att vid utgången av 2020 ha minst 10 st fastigheter med solceller.
- Att öka antalet el och laddhybrider i företaget med minst 10%. Nya tjänstebilar skall vara el eller laddhybrider.
- Minska totala koldioxidbelastningen med minst 7% per år. (kg CO₂e/m², år).
- Att samtliga nyproducerade byggnader uppnår certifiering enligt Miljöbyggnad Silver/BREEAM Very Good eller Excellent och har geoenergi som primär värme- och kylkälla alternativt annan "miljövänlig värmeanläggning".
- Förbättra källsorteringen och avfallshantering i våra fastigheter tillsammans med våra hyresgäster. Tydliga mål avseende återvinningsfraktionerna.



Solna Port

Fastpartner har miljöcertifierade fastigheter till ett värde av 8 213 MSEK vilket motsvarar 29% av fastighetsvärdet (ytmässigt är 14% av beståndet miljöklassificerat).



BREEAM SE



REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Fastpartner AB,
org.nr 556230-7867

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 20–31, 47–49 samt 61–62 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 26 mars 2020
Deloitte AB

Johan Telander
Auktoriserad revisor

PROJEKTUTVECKLING

Med en grundportion av nyfikenhet och öppenhet skapas ständigt nya möjligheter att utveckla områden till det bättre, oavsett om det handlar om bostäder, kontor eller industri. Fastpartner har ständigt en lång rad potentiella och pågående projekt i kalendern.



Inom vissa delområden är Fastpartner aktivt i arbetet med utvecklingen av områden där hela stadsdelar ska byggas, eller där befintlig bebyggelse ska bevaras och kompletteras med nya fastigheter. Fastpartner samarbetar också med andra fastighetsägare i detta arbete, med ambitionen att skapa en balanserad helhet när det gäller bostäder, kontor och det serviceutbud som krävs för att ett område ska bli levande och väl fungerande. Det omfattar exempelvis planer för såväl förskolor och annan kommunal service som för butiker och kontor.

Fastpartner avser att i huvudsak utnyttja de outnyttjade bostadsbyggrätterna till att bygga hyresrätter för långsiktigt ägande och förvaltning. Hyresrätten är en boendeform som Fastpartner värnar om och som behövs i samhället, eftersom det är en flexibel boendeform som inte kräver någon investering eller risktagande för den boende. Fastpartner avser dock att anpassa upplåtelseformen till vad som efterfrågas och vad som är möjligt i varje enskilt projekt – vilket ibland innebär att bygga bostadsrätter.

Våra fastighetsinvesteringar ska vara väl avvägda och utgå från ett långsiktigt perspektiv. Det innebär att vi inte kan bortse från miljömässiga brister i investeringsobjekten. Vid ett nyförvärv fortsätter alltid de utvärderingar och besiktningar som föregår köpet. Teknik, ekonomi och miljöaspekter analyseras ingående. Först därefter påbörjas arbetet med att åtgärda brister samt förbättra och utveckla fastigheterna. De små ständiga förbättringarna fortsätter hela tiden.

Som tidigare nämnt kan ungefär hälften av CO₂-utsläppen som skapas i en fastighets livscykel hänföras till materialen i uppförandefasen. Med rätt planering kan byggprocessens del av detta kraftigt reduceras. Genom att exempelvis välja en stomme av trä istället för betong kan stora reduktioner av växthusgaser åstadkommas. Fastpartner använder sig av Byggvarubedömningen, BVB i alla projekt.

Vid våra nybyggnadsprojekt är den elektroniska materialliggeren en självklarhet. Den kan kopplas till BIM-projektering (3D), vilket möjliggör att vi kan förvalta på ett miljömässigt korrekt sätt under fastighetens hela livslängd. Rent praktiskt innebär det att vi kan vara resurseffektiva i vår förvaltning genom att planera in underhåll och utbyten så att energianvändningen minimeras under komponenternas livscykel. Det möjliggör också en noggrann uppföljning av byggnadsmaterialens kemiska emissioner och utbyten vid behov.

DEN STARKA SVENSKA URBANISERINGSTRENDEN innebär att storstadsregionerna har en kraftig befolkningstillväxt. I kombination med bostadsbrist medför detta 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. Omvandlingen från kommersiella verksamheter till bostäder är samtidigt del i en övergripande utveckling mot en mer förtätad och dynamisk stadsmiljö.

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2019

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (m ²)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Närigen 5:1	Lokalanpassning, Järbo Garn, Flyttservice	9 600	10	1	Q1 20
Pottegården 3	Nybyggnad, Bygghandel	3 700	40	5	Q2 20
Veddesta 5:3	Nybyggnad, Verkstad/Service	5 900	29	1	Q2 20
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Long Stay hotell	4 700	48	25	Q3 20
Syllen 4	Lokalanpassning Assa, klimat mm	6 200	68	42	Q4 20
Rånäs 1	Lokalanpassning, kontor, solceller	3 800	14	8	Q4 20
Timpenningen 5	Lokalanpassning, kontor, kultur mm	3 000	17	16	Q4 20
Märsta J 1:8	Ny- och ombyggnad, kontor, lager mm	1 200	20	19	Q2 21
Märsta 24:4	Nybyggnad fordonshall, säljyta mm	2 500	43	41	Q2 21
Märsta 1:257 - 1:259 och 1:261	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	420	139	Q4 21

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Möjlig byggstart ¹	Tillkommande yta (m ² , BTA) ²			Tillk. antal ²
							Bostad	Kommersiellt	Total	Bostäder
Stockholm	Sundbyberg	Päronei 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	10 000	-	10 000	154
Stockholm	Spånga	Vitgröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	3 000	-	3 000	46
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2022	9 500	900	10 400	119
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2020	-	33 500	33 500	-
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	12 200	7 800	20 000	153
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2023	4 200	5 400	9 600	140
Stockholm	Lidingö	Västerbotten 19	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	9 000	-	9 000	113
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	-	3 100	78
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Pågående detaljplan	2023	42 000	30 000	72 000	420
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Kommersiellt	Byggstart	2021	-	16 800	16 800	-
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Pågående detaljplan	2022	25 000	2 000	27 000	294
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna-Rickeby 1:472	Äganderätt	Bostäder,handel	Inför Byggstart	2020	2 750	650	3 400	27
Stockholm	Täby	Stansen 1	Äganderätt	Förskola	Inför Byggstart	2020	-	2 000	2 000	-
Göteborg	Högsbo	Högsbo 2:3	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	5 000	-	5 000	83
Gävle	Gävle	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2021	10 000	15 000	25 000	143
Totalt							135 750	114 050	249 800	1 770

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

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

URVAL AV PROJEKT

Fastpartner arbetar löpande med att förädla sitt fastighetsbestånd. I detta avsnitt beskrivs ett urval av Fastpartners färdigställda och pågående projekt i detaljplaneprocess. Projektportföljen innehåller en blandning av projekt för bostadsändamål och kommersiella ytor. Många gånger innehåller projekten en blandning av båda fastighetstyperna.



KORT BESKRIVNING AV TVÅ PÅGÅENDE PROJEKT

MÄRSTA 1:257-1:259 OCH 1:261 - NYBYGGNATION AV BOSTÄDER

STATUS: Färdigställs 2021
ANTAL BOSTÄDER: 200
KOMMERSIELLT: -

I Märsta Centrum uppför Fastpartner 200 lägenheter fördelat på tre byggnader, samt ett tillhörande garage. Byggnaderna kommer att bli bland de högsta i Sigtuna med upp till 16 våningar, och kommer att bli ett landmärke i staden. I tidigare etapper av Märsta Centrums utveckling har bibliotek och kulturskola byggts, samt ett handelshus med ICA, H&M och Intersport som hyresgäster. Nyproduktionen har höjt områdets attraktionskraft genom att skapa ett brett utbud av restauranger och tjänster, med liv och rörelse under dygnets alla timmar.



POTTEGÅRDEN 3 - NYBYGGNATION AV BYGGHANDEL

STATUS: Färdigställs 2020
ANTAL BOSTÄDER: -
KOMMERSIELLT: 3 700 m²

I Mölndal bygger Fastpartner en ny butik åt XL Bygg om cirka 3 700 m². För ändamålet används en byggrätt som Fastpartner har haft en längre tid på en fastighet där Astra tidigare var hyresgäst. Projektet innebär att vi har rivit en gammal kontorsbyggnad och ersätter den med en betydligt större och modernare lager- och kontorsbyggnad.

Med detta höjer Fastpartner exploateringsgraden, samt skapar ett attraktivare närområde kring fastigheten. Inflyttningen öger rum den 1 februari 2020 och hyresavtalet löper på 15 år.

PROJEKT I DETALJPLANEPROCESS

VÄSTBERGA – NYA KOMMERSIELLA LOKALER

STATUS: Byggstart 2020

ANTAL BOSTÄDER: -

KOMMERSIELLT: 33 500 m²

Västberga har genom regionens expansion utvecklats till det mest centrala företagsområdet i Stockholm, med ett strategiskt läge i direkt anslutning till E4/E20, Essingeleden, Södra Länken och närhet till Stockholm City. Det unika läget har gjort att området har haft en stark utveckling med flera nya etableringar under de senaste åren.

Västberga har delvis fortfarande karaktären av logistikområde med flera av de största logistikföretagen som hyresgäster, men det finns även plats för mindre företag med inriktning mot industri och produktion. Området har de senaste åren ändrat karaktär, och verksamheterna har allt mer utvecklats mot högteknologisk forskning och produktion, där Fastpartner – tillsammans med bland andra Sandvik – varit en av de pådrivande aktörerna.

RIKSBY, BROMMA – NYA KOMMERSIELLA LOKALER OCH BOSTÄDER

STATUS: Byggstart 2023

BOSTÄDER: 42 000 m²

KOMMERSIELLT: 30 000 m²

I anslutning till Bromma flygplats ligger området Riksby, där Fastpartner äger en fastighet som kommer att utvecklas i takt med att en ny stadsdel skapas med både boende och kommersiella ytor. Fastpartner är en av de dominerande aktörerna i denna utveckling. Bolaget har redan ett flertal förfrågningar på de kommersiella ytorna som planeras att kapas i området.

VALLENTUNA CENTRUM – NYA BOSTÄDER

STATUS: Byggstart 2022

BOSTÄDER: 25 000 m²

KOMMERSIELLT: 2 000 m²

Fastpartner för diskussioner med Vallentuna kommun om att utveckla Vallentuna Centrum, som har ett bra kommunikationsläge med närhet till Roslagsbanan och bussar, samt välutvecklade vägar och cykelväg. Centrumet växer snabbt och i dag finns ett brett utbud av restauranger, service och nöjen i centrumet. I takt med att nya människor flyttar in ökar efterfrågan på lokaler för dessa ändamål ytterligare.

ALLGUNNEN, ÅRSTASTRÅKET – NYA BOSTÄDER

STATUS: Byggstart 2022

BOSTÄDER: 9 500 m²

KOMMERSIELLT: 900 m²

Kvarteret Allgunnen ligger vid Bolidenplan, söder om centrala Stockholm. Fastpartner har erhållit en markanvisning om cirka 119 bostäder, samt en förskola med fyra avdelningar. Området har bra kollektivtrafik med närhet till spårväg och tunnelbana, och kommer att bli en attraktiv, tät och livlig stadsdel.

GENOMFÖRDA PROJEKT

Sätra 11:4 – Skola

Status: Färdigställt 2018

Antal bostäder: -

Kommersiellt: 6 300 m²

Fastpartner har uppfört en ny skolbyggnad som omfattar cirka 6 300 m² i Gävlehov. Skolan rymmer 670 elever och drivs av Prolympia som har tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Gävlehov är en helt ny stadsdel i Gävle, med två stora arenor där många av stadens elitlag finns. Här ligger också en nyligen uppförd multihall för framförallt friidrott, innebandy och liknande sporter. Gävlehov kan sägas vara Gävles motsvarighet till Arenastaden i Stockholm.

Byggnaden är en modern utbildningsfastighet med den privata skolaktören Prolympia som hyresgäst. De bedriver sin grundskoleverksamhet (årskurs F-9) med inriktning på idrott från årskurs 6. Skolan är ett bra komplement till arenaområdet och verksamheten är en stor nyttjare av de idrottsfaciliteter som finns där.

Den nya fastigheten består av flexibla utbildningslokaler med genomtänkta uppehållsytor, klassrum med tillhörande grupperum, god akustiskmiljö, en skolgård som bjuder in till fysiska aktiviteter, samt en multiarena som kan nyttjas av barn och ungdomar i närområdet under kvällstid. Närheten till föreningslivet och arenorna i området främjar barnens fysiska aktivitet.

Fastigheten har cirka 16 500 m² skolgård samt möjlighet att utöka lokalytan med ca 1 700 m² enligt gällande detaljplan. I dag går cirka 670 elever på skolan med en personalstyrka på ungefär 70 anställda. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.



FÖRVÄRV OCH FÖRSÄLJNING

2019 var ett spännande år för Fastpartner. Det genomfördes ett flertal nyckelaffärer som kommer att bli viktiga för verksamheten under åren som kommer.

UNDER DET GÅNGNA ÅRET har vår fastighetsportfölj fortsatt att växa i både storlek och anseende. Förvärv och försäljningar genomförs regelbundet för att renodla och utveckla portföljen, samt för att skapa en långsiktigt hög totalavkastning. För att växa portföljen med låg risk anser vi att det är viktigt med relativt sett god direktavkastning i förvärven. Utifrån den förutsättningen kan vi med stark förvaltning fortsätta att vidareutveckla fastigheterna.

2019 började med att fastigheten Brahelund 2 i Solna tillträdades. Fastigheten byggdes ursprungligen av Skanska för att bli deras huvudkontor men har omvandlats till en kontorsfastighet med många hyresgäster och ett starkt serviceerbjudande. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 41 000 m² samt 625 garageplatser. Byggnaden är av hög kvalitet och är certifierad enligt BREEAM In-Use (Very good). Bland hyresgästerna i fastigheten märks Oracle, Teleperformance, Axians och Liber.

I mars tillträdades fastigheten Sättra 108:23 i stadsdelen Gavlehov, med en yta på cirka 500 m². Fastigheten har ett stort strategiskt värde i vårt kommande utvecklingsprojekt i området. I september förvärvades Källtorp 127:2 i Göteborg. Fastigheten ligger strategiskt vid en av- och påfart till en av Göteborgs huvudtrafikleder. Hela fastigheten förhyrs av Systembolaget. Vi arbetar aktivt med att ändra detaljplan för att bygga ut fastigheten.

Motiven till förvärvet av Dragarbrunn 10:3 i Uppsala byggde på samma antaganden som vårt första förvärv i Uppsala år 2017. Fastpartner tror på en framtida positiv utveckling av marknaden i Uppsala för kommersiella fastigheter. Bostadsboomen i staden har till viss del hämmat utvecklingen av kommersiella lokaler, vilket lett till att det i dag råder brist på kontorslokaler. Efterfrågan har bidragit till stigande kontorshyror som vi tror att vårt senaste förvärv i centrala Uppsala kan gynnas av.

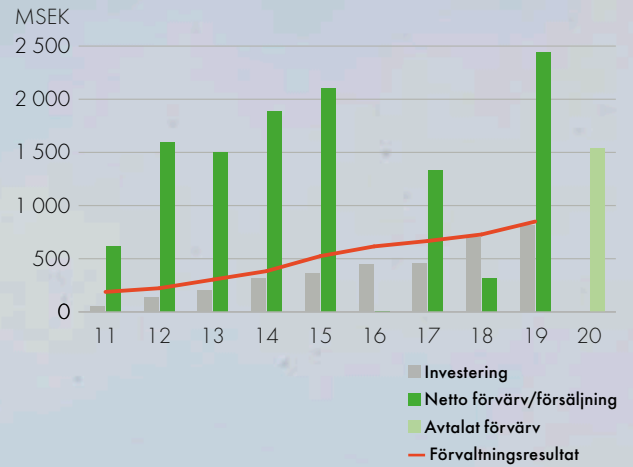
Året avslutades med förvärvet av fastigheten Herrjärva 3 i Solna, med en uthyrningsbar yta på 19 800 m² och hyresintäkter på cirka 76 MSEK. Fastigheten är nyproducerad av NCC för att bli deras huvudkontor. NCC förhyr större delen av lokalerna med ett tioårigt hyresavtal. Byggnaden är av hög kvalitet och är certifierad enligt BREEAM (Excellent). Fastigheten ligger i området Ulriksdal som är under stark utveckling.



Brahelund 2

FÖRVÄRV 2019

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Brahelund 2	Solna	41 000	1 feb
Sättra 108:23	Gävle	498	1 mar
Källtorp 127:2	Göteborg	1 234	30 sep
Dragarbrunn 10:3	Uppsala	14 711	2 dec
Herrjärva 3	Solna	19 788	5 mar 2020



FINANSIERING

Fastpartners egna kapital uppgick till 12 631,7 MSEK vid utgången av 2019. De räntebärande skulderna uppgick till 13 395,1 MSEK motsvarande en belåningsgrad om 47,5%. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 ggr. Fastpartner har åsatts en rating om Ba1 av Moody's Investors Service.

Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Fastpartners tillgångar uppgick per 31 december 2019 till 30,0 (23,5) miljarder kronor. Verksamheten finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. De två viktigaste kapitalkällorna är det egna kapitalet och de räntebärande skulderna. Dessa svarade vid årsskiftet för 42,1 (38,7) % respektive 44,7 (51,7) % av Fastpartners finansiering.

Ränterisk och räntetäckningsgrad

Räntekostnader utgör en av verksamhetens största kostnader och påverkar tillväxten i förvaltningsresultatet. Räntekostnaden påverkas i huvudsak av förändring i marknadsräntan men även av förändrade förutsättningar på kreditmarknaden, som i sin tur påverkar den marginal kreditgivare kräver i ersättning för att låna ut pengar. Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtalen innebär bland annat räntevillkor där bankens marginaler är fastställda i avtalen och där Fastpartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Fastpartners finansiella struktur är utformad med ett tydligt fokus på löpande kassaflöden och räntetäckningsgrad.

Räntetäckningsgraden är det finansiella mått som beskriver bolagets motståndskraft och risknivå för förändringar i räntenetot. Fastpartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För 2019 uppgick räntetäckningsgraden till 4,0 (4,2) ggr. En förändring av de rör-

liga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 115 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Med anledning av utvecklingen på kreditmarknaden under året har Fastpartner valt att fortsätta använda korta bindningstider för huvuddelen av bolagets finansiering. Detta finansieringssätt har varit lyckat även under 2019 och har lett till lägre räntekostnader för Fastpartner än vad en bunden ränta skulle ha gjort. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen var per 31 december 2019 1,9 (2,0) %.

Fastpartner bedömer att förutsägbarheten i förvaltningsresultatet medger en relativt hög andel lånat kapital. Fastpartners egna kapital kan därigenom användas effektivt, vilket skapar högre avkastning än vad som annars skulle vara möjligt, utan att risknivån blir för hög.

Eget kapital

Fastpartners egna kapital uppgick per 31 december 2019 till 12 631,7 (9 114,3) MSEK vilket motsvarade 42,1 (38,7) % av bolagets totala finansiering. Justeras

det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 49,8 (45,9) %. Då Fastpartner normalt säljer fastigheter i bolagsform, vilket är en skattebefriad transaktion, är det sannolikt att Fastpartner inte kommer att betala den uppskjutna skatteskulden och bolaget anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för detta. Fastpartner strävar efter balans mellan en hög avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25 %. Fastpartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 % är lämplig med hänsyn till bolagets långa hyresavtal, kapitalbindning och finansiella ställning i övrigt.

Fastpartners målsättning för avkastning på eget kapital under en konjunkturcykel uppgår till 15 %. För år 2019 uppgick avkastningen på eget kapital till 38,6 (21,6) %. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 26,6 % för de senaste tre åren och 28,5 % för de senaste fem åren.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och

LÅNESTRUKTUR PER 2019-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	2 753,1	2 753,1 ¹⁾	-	2020
	2 278,5	2 225,3 ²⁾	-	2021
	3 325,6	3 325,6 ³⁾	-	2022
	2 650,6	2 650,6 ⁴⁾	-	2023
	500,0	500,0 ⁵⁾	-	2024
	637,4	637,3	-	2028
	216,0	216,0	-	2029
	1 087,1	1 087,1	-	2034
Totalt	13 448,3	13 395,1		

¹⁾ Varav 600,0 avser obligationslån och 1 460,0 avser företagscertifikat.

²⁾ Varav 600,0 avser obligationslån.

³⁾ Varav 1 300,0 avser obligationslån.

⁴⁾ Varav 800,0 avser obligationslån.

⁵⁾ Varav 500,0 avser obligationslån.

kräver långfristig finansiering där fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder sätts så att nödvändig finansiering erhålls. De räntebärande skulderna, som är Fastpartners huvudsakliga finansieringskälla, utgjorde 44,7 (51,7) % av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består dels av banklån om 8 135,1 (7 107,4) MSEK som upptagits med säkerhet i koncernens fastigheter, dels av fem börsnoterade icke säkerställda obligationslån om 3 800,0 (3 150,0) MSEK och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatsprogram om 1 460,0 (1 900,0) MSEK. Vid årsskiftet uppgick således de räntebärande skulderna till 13 395,1 (12 157,4) MSEK vilket motsvarade 47,5 (54,4) % av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskulder uppgick till 12 729,2 (11 064,3) MSEK vilket motsvarade 45,2 (49,5) % av fastigheternas marknadsvärde.

Av de räntebärande skulderna var 2 833,0 (4 120,2) MSEK per årsskiftet klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2020. Fastpartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker angående marginaler och löptider för den korta delen av låneportföljen och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebindningstid under 2020. Fastpartners kapitalbindning per 31 december 2019 uppgick till 3,6 (3,3) år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2020 uppgår kapitalbindningen till 4,4 (4,8) år. Samtliga Fastpartners lån är tagna i SEK.

Under året har Fastpartner tecknat nya långfristiga kreditavtal om 1 755,9 MSEK samt omförhandlat och förlängt befintliga långfristiga kreditavtal om 2 456,7 MSEK.

FÖRÄNDRING AV RÄNTEBÄRANDE SKULDER, MSEK

Räntebärande skulder vid årets början	12 157,4
Nyupptagna lån	3 227,3
Refinansieringar befintliga lån	±2 176,9
Amorteringar och lösen av lån	-1 989,6
Räntebärande skulder vid årets slut	13 395,1

Obligationslån

Fastpartner har emitterat fem icke säkerställda obligationslån på den svenska marknaden om 3 800,0 (3 150,0) MSEK vilket motsvarar 13,5 (14,1) % av fastig-

Fördelning finansiering



heternas marknadsvärde vid årets utgång. Under år 2019 har två nya obligationslån emitterats och två befintliga obligationslån har lösts vid förfall. Nedan redovisas en sammanställning över de fem utestående marknadsnoterade obligationslånen.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
600	Stibor 3M + 4,50 ¹⁾	20-sep
600	Stibor 3M + 2,45 ¹⁾	21-sep
1 300	Stibor 3M + 2,85 ¹⁾	22-maj
800	Stibor 3M + 2,45 ¹⁾	23-maj
500	Stibor 3M + 3,10 ¹⁾	24-mars
3 800		

1) Talet avser procentenheter.

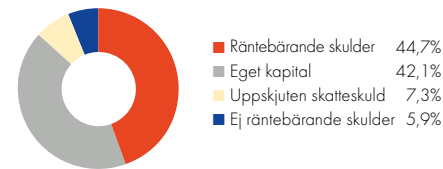
Grön emission

Under tredje kvartalet emitterade Fastpartner ett icke säkerställt obligationslån uppgående till 300 MSEK inom obligationslånets rambelopp om totalt 1 500 MSEK. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Fastpartners gröna ramverk till finansiering eller refinansiering av gröna fastigheter samt investeringar i förnybara energikällor och energieffektivitet. Gröna fastigheter inkluderar bland annat nya fastigheter med minimumcertifiering Miljöbyggnad Silver samt renoveringar som leder till en sänkning av energiförbrukningen med minst 25%.

Certifikatsprogram

Fastpartner etablerade under år 2017 ett certifikatsprogram som handlas via Handelsbanken och Swedbank. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 20191231 var certifikat om 1 460,0 (1 900,0) MSEK utestående vilket motsvarar 5,2 (8,5) % av fastigheternas marknadsvärde. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Kapitalstruktur



Finansfunktion och finanspolicy

Finansfunktionen ska stödja bolagets kärnverksamhet genom att minimera kostnaden för kapital på lång sikt. Funktionen har till uppgift att förvalta befintlig skuld, ombesörja nyupplåning för investeringar och förvärv samt begränsa de finansiella riskerna. Fastpartners finanspolicy, som fastställs av styrelsen, anger hur de olika riskerna i finansverksamheten ska begränsas och vilka risker Fastpartner får ta. Målsättningen för Fastpartners finansfunktion ska vara att:

- Säkerställa kort och långsiktig kapitalförsörjning,
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter hur verksamheten utvecklar sig så att en långsiktig och stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls,
- Uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna ramar med hänsyn till riskhantering.

Finansfrågor av strategisk betydelse behandlas i Fastpartners styrelse.

Säkerhet för räntebärande skulder

Långfristiga kreditavtal i bank säkerställs i huvudsak med säkerheter i bolagets fastigheter. Som säkerhet för de säkerställda räntebärande skulderna har pantbrev om sammanlagt 11 566,1 (10 947,4) MSEK pantsatts. Utöver dessa pantbrev i bolagets fastigheter lämnar Fastpartner regelmässigt pant i form av aktiebrev i de fastighetsägande koncernbolagen. I kreditavtalen med bankerna finns även fastlagda gränsvärden för definierade nyckeltal, så kallade "covenants". Fastpartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav. Dessutom finns allmänna åtaganden om att Fastpartner ska förse sina långivare med finansiell information, såsom årsredovisningar och delårsrapporter, och i vissa fall rätt till omförhandling

vid avnotering eller då Fastpartners huvudägare ej längre kontrollerar mer än 51% av aktierna i bolaget. Utöver detta förs en löpande dialog med bankerna.

Räntebindning

Fastpartners låneavtal löper i huvudsak med 3 månaders Stibor som räntebas. Den korta räntebindningen i låneavtalen medger att bolaget kan förändra sin kapitalstruktur utan kostnad för ränteskilnadsersättning. För att i viss mån begränsa ränterisken, definierad som risken för en resultat och kassaflödespåverkan genom förändring av marknadsräntan, och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Fastpartner valt att ingå ränteswapavtal om totalt 1 875,0 (2 125,0) MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 45,9 (423,9) MSEK, har Fastpartner räntesäkrat 14 (21)% av sin låneportfölj.

Fastpartners räntebindning uppgick per 31 december 2019 till 1,2 (1,5) år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 7,0 (6,2) år.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9) ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har Fastpartners resultat påverkats med -32,5 (-12,6) MSEK i orealiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapavtal.

Swapens värde påverkas av den allmänna räntenivån och swapavtalets återstående löptid. Skulle det allmänna ränteläget förändras i förhållande till ränteläget när

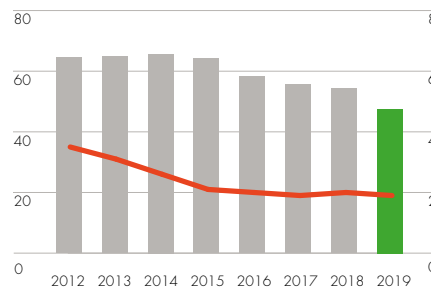
swapavtalet ingicks medför detta att swapens värde förändras. Marknadsvärdet på en nominell ränteswap beräknas till exempel genom att nuvärdesberäkna skillnaden mellan swapens fasta ränta och rådande marknadsränta med motsvarande löptid. Kalkylperioden motsvarar swapens återstående löptid. Om rådande marknadsränta överstiger swapens fasta ränta erhålls ett övervärde och vice versa. Som kalkylränta för diskonteringsperioden används rådande swapränta med motsvarande löptid. Marknadsvärdet på en ränteswap förändras således under swapens löptid men värdet är alltid noll vid förfallotidpunkten. De kvartalsvisa marknadsvärderingarna av swapavtalen påverkar Fastpartners redovisade resultat och egna kapital men påverkar ej bolagets kassaflöde.

Övriga skulder

Fastpartners övriga skulder uppgick vid årsskiftet till 3 959,7 (2 257,3) MSEK vilket motsvarar 13,2 (9,6)% av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld och leasingskuld avseende tomträttsavgälder samt förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Uppskjuten skatteskuld avser till största delen skatteeffekten av skillnaden mellan marknadsvärdet och det skattemässiga restvärdet på bolagets fastigheter.

Förutbetalda intäkter uppstår till följd av att Fastpartner erhåller hyresinbetalningar kvartalsvis i förskott. Denna skuld upplöses genom att Fastpartner tillhandahåller lokaler under den period för vilken

Belåningsgrad och genomsnittlig ränta, %



hyra betalts. Upplupna kostnader utgörs i huvudsak av upplupna räntekostnader och upplupna kostnader för media för det närmast föregående kvartalet.

Sammantaget medför betalningsstrukturen att Fastpartner saknar behov av att finansiera rörelsekapital med räntebärande skulder eller eget kapital.

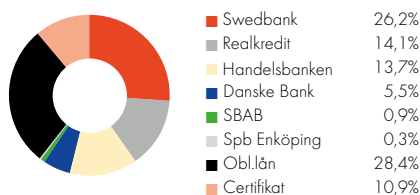
Finansiell ställning

Soliditeten uppgick vid årets slut till 42,1 (38,7)%. Likvida medel uppgick vid årets slut till 264,3 (676,1) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 235,0 (160,0) MSEK uppgick till 499,3 (836,1) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till -342,3 (-90,6) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -270,2 (-225,1) MSEK. I de finansiella posterna ingick också mark-

Fördelning långivare

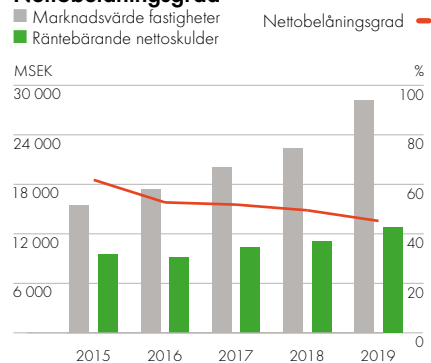


FASTPARTNERS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2019

Belopp (MSEK)	Ränta ¹⁾ (%)	Swapens löptid
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
1 875		

¹⁾ Exklusive lånets marginal

Nettobelåningsgrad



nadsvärdering av koncernens räntederivat om -32,5 (-12,6) MSEK.

I enlighet med redovisningsreglerna IFRS 9 ska räntederivat marknadsvärderas, vilket innebär att det uppstår ett teoretiskt över eller undervärde om den avtalade räntan avviker från den aktuella marknadsräntan, där värdeförändringen i Fastpartners fall ska redovisas över resultaträkningen.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande förvaltningen före förändring i rörelsekapital uppgick till 774,7 (592,1) MSEK. Kassa-

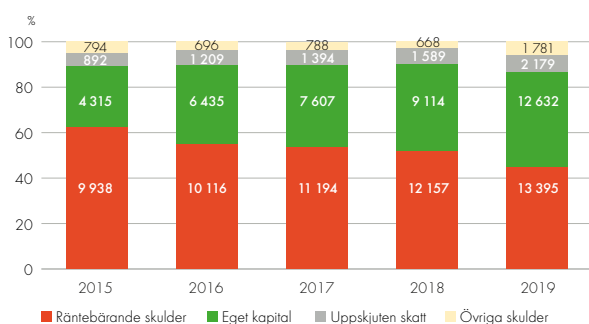
flödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 744,8 (441,8) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till -428,1 (441,1) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade hyreskontrakt samt nyförvärvade fastigheter och realiserade fastighetsförsäljningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna samt lösen av befintliga. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -2 784,6

(-666,2) MSEK varav -3 255,1 (-1 135,6) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 611,7 (665,5) MSEK och innefattar bland annat upptagande och lösen av lån samt emission av D-aktier. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 327,4 (298,4) MSEK.

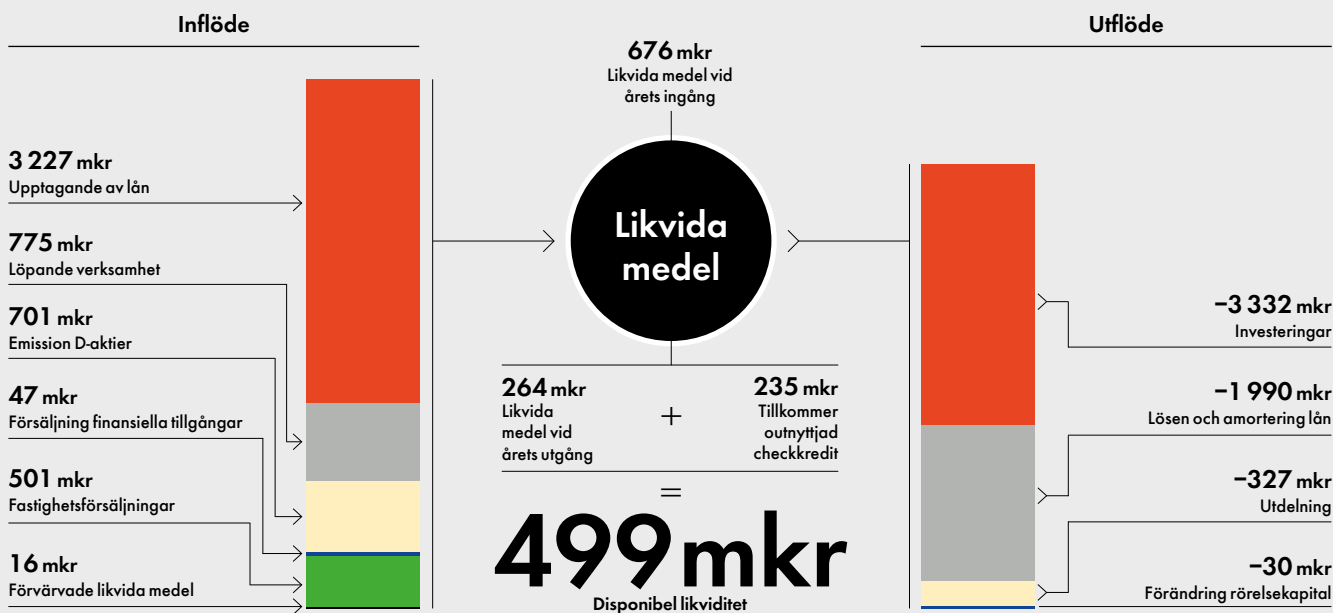
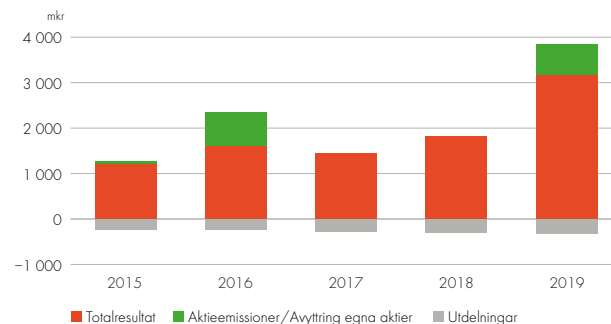
Kreditrating

Fastpartner ansökte och erhöll i mars 2018 en officiell rating om Ba2 med "positive outlook" av Moody's Investors Service. Moodys's upptraderade Fastpartners

KAPITALSTRUKTURENS UTVECKLING, MKR



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL



kreditbetyg i december 2019 till Ba1. Den erhållna ratingen baserar sig på Fastpartners finansiella ställning per 30 november 2019.

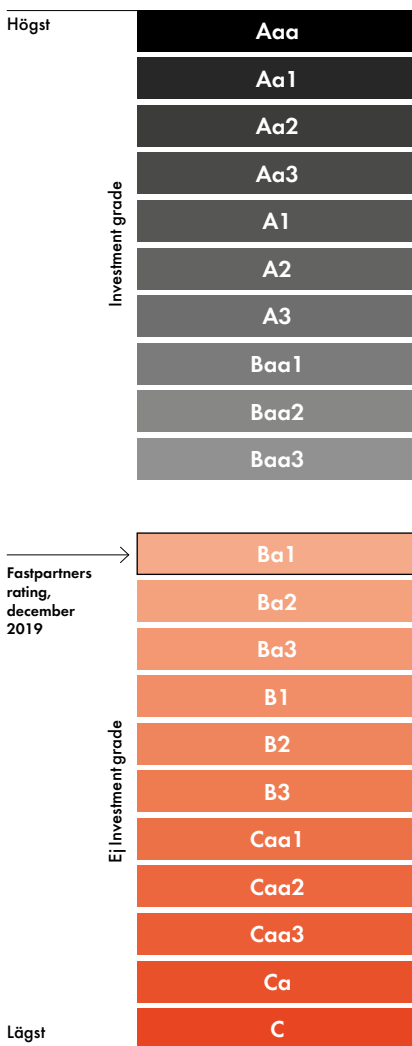
Moody's använder en särskild metodologi för att fastställa en profil för Fastpartner enligt deras ratingskala. En fullständig beskrivning av ratingskalan och ratingmetodolgin för "REITs and Other Commercial Property Firms" återfinns på www.moodys.com.

Fastpartner arbetar aktivt för att stärka bolagets nyckeltal i syfte att senast under år 2020 nå en rating om Baa3, vilket innebär Investment Grade. En officiell rating i kategorin Investment Grade bedöms vara till godo för Fastpartner då det skulle innebära en ännu förbättrad tillgång till kapitalmarknaden vilket innebär lägre refinansieringsrisk och möjliggör lägre finansieringskostnader och längre kapital-durationer.

Ba1

Fastpartner höjde sitt kreditbetyg till Ba1 i december 2019.

Ratingskala – Moody's investor services



HÅLLBAR RISKHANTERING

All affärsverksamhet står inför osäkerhet om framtida händelser. Fastpartner utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget arbetar kontinuerligt med att bedöma och förebygga risker i verksamheten.

Exponering: ● Hög ● Medel ● Låg

RISK	BESKRIVNING	KONSEKVENS	RISKHANTERING	
HYRESNIVÅRISK	Hyresnivårisk står i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Fastpartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av Fastpartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.	● ● ●
KREDITRISK	Fastpartners primära motpartsrisk ligger i att hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med Fastpartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Fastpartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Fastpartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.	● ● ●
RISKER I SAMBAND MED FASTIGHETS-FÖRVÄRV	Fastighetsförvärv är en del av Fastpartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärvas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Fastpartner är noga med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Fastpartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.	● ● ●
EXPONERING MOT VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER	Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade tekniska standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar Fastpartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Fastpartner av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Fastpartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.	● ● ●
EXPONERING MOT DRIFT-KOSTNADS-FÖRÄNDRING	En stor kostnadspost för Fastpartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för Fastpartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckelta	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Fastpartner till självkostnadspris. Fastpartners exponering mot driftkostnadsförändringar är således relativt begränsad.	● ● ●

Exponering: ● Hög ● Medel ● Låg

RISK	BESKRIVNING	KONSEKVENSN	RISKHANTERING
REFINANSIERINGSRISK	Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som Fastpartner hela tiden följer och arbetar med. Fastpartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrad balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Fastpartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. Fastpartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är Fastpartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor. ● ● ●
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är Fastpartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Fastpartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 13 395,1 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 115 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners mycket goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Fastpartner följer räntesäkringsmarknaden noga och när nivåerna på långa räntor är låga överväger Fastpartner att ingå förmånliga ränteswapavtal. Fastpartner har även erhållit en officiell rating från Moody's som bör öka motståndskraften för stigande räntor. ● ● ●
ORGANISATION OCH MEDARBETARE	Fastpartner har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Fastpartner arbetar långsiktigt med att skapa en god intern kontroll med dokumenterade rutiner och policies för det dagliga arbetet. Fastpartner har träffat anställningsavtal med sina medarbetare och bolaget bedömer att dessa är marknadsmässiga. ● ● ●
OPERATIONELL RISK	Inom ramen för den löpande verksamheten kan Fastpartner åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner, bristande kontroll eller oegentligheter.	Bristfälliga rutiner och bristande intern kontroll kan leda till att företagsledningen tappar kontrollen över bolagsstyrningen vilket åsamkar bolaget skada.	Bra systemstöd, god intern kontroll och kompetensutveckling ger bolaget goda förutsättningar att minska de operationella riskerna. ● ● ●
MILJÖRISK	Enligt gällande miljölagstiftning bär verksamhetsutövaren ansvaret avseende föroreningar och andra miljöskador. Fastpartner bedriver ej någon verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken.	Det kan finnas hyresgäster som bedriver verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt miljöbalken, det vill säga är verksamhetsutövare enligt miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är det den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller borde ha upptäckt föroreningarna som är ansvarig. Det kan leda till krav mot Fastpartner att återställa fastigheten i sådant skick som miljöbalken erfordrar.	Fastpartner samarbetar tillsammans med verksamhetsutövaren i frågor som rör verksamhetens miljöpåverkan. Vid fastighetsförvärv genomför Fastpartner regelmässigt miljöanalyser av fastigheterna. I dagsläget finns inga miljökrav riktade mot något av koncernbolagen inom Fastpartner-koncernen. ● ● ●
EXPONERING MOT ÄNDRAD LAGSTIFTNING	Ändrad lagstiftning eller rättspraxis. Exempelvis hyres-, förvärvs- och miljölagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.	Under år 2009 drabbades Fastpartner av ändrad skattelagstiftning till följd av regeringens beslut från den 17 juni 2009 om ändringar i rätten till avdrag i inkomstlagen näringsverksamhet för kapitalförluster på andelar i handelsbolag. Detta fick till följd att Fastpartner under år 2009 var tvungen att lösa upp en uppskjuten skattefordran om 104,3 MSEK (ej kassaflödespåverkande). Detta är ett exempel på en konsekvens som kan påverka Fastpartner vid ändrad lagstiftning.	Fastpartner använder sig inte av avancerad skatteplanering för att på så sätt minimera sin skatt. Fastpartner är noga med att följa de lagstiftningar och direktiv som finns. Flera utredningar om förändrade regelverk för beskattning pågår. Potentiella förändringar avser begränsningar av ränteavdrag samt beskattning vid transaktioner i samband med s.k. paketeringar. Inga konkreta förslag föreligger ännu. Fastpartner följer utvecklingen löpande. ● ● ●
KORRUPTION OCH MUTOR	Anställd eller affärspartner agerar oetiskt i syfte att nå otillbörlig vinning för egen del.	Risk för legala konsekvenser samt försämrat rykte och anseende.	Fastpartner har stärkt riktlinjerna i en uppförandekod antagen av styrelsen, samt har interna kontroller och rutiner för att undvika brottsliga och korrupta handlingar. ● ● ●
MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER	Risk för brott mot mänskliga rättigheter i Fastpartners eller leverantörs verksamhet.	Risk för legala konsekvenser samt försämrat rykte och anseende.	Fastpartner har en policy mot kränkande särbehandling och för likabehandling. Fastpartner har även antagit en uppförandekod. Utbildning har under 2017 utförts avseende arbetsvillkor, särkränkande behandling och likabehandling för all personal. ● ● ●

AKTIEN OCH AKTIEÄGARNA

Fastpartner har tre aktieslag som samtliga är noterade på Nasdaq Stockholm, Largecap. Bolagets börsvärde uppgick till 19,4 miljarder kronor per den 31 december 2019.

Börsvärde och kursutveckling – stamaktie, serie A

Börsvärdet på Fastpartners stamaktie uppgick den 31 december 2019 till 17 936 MSEK, att jämföra med 10 916 MSEK vid utgången av 2018. Aktiekursen har under 2019 stigit med 64,3%, att jämföra med ökningen av SIX generalindex med 30,3% och Carnegies fastighetsindex med 68,6%. Högsta betalkurs under året var 102,0 kronor och lägsta var 58,99 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 4 090 510 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 53 022 aktier.

Fastpartner har sedan flera år tillbaka likviditetsgaranter för aktien. Garanter är ABG Sundall och Carnegie. Syftet med avtalen är att främja likviditeten i aktien. Avtalen innebär i korthet att

likviditetsgaranterna ställer köp och säljkurs i Fastpartners aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

Börsvärde och kursutveckling – stamaktie, serie D

Under året har Fastpartner emitterat 8 500 000 stamaktier av serie D. Börsvärdet på Fastpartners D-aktier uppgick den 31 december 2019 till 763 MSEK. Aktiekursen har sedan emissionen i december stigit med 6,9%. Högsta betalkurs under året var 93 kronor och lägsta kurs var emissionskursen om 84 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 4 432 696 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 49 450 aktier.

Börsvärde och kursutveckling – preferensaktie

Börsvärdet på Fastpartners preferensaktie uppgick den 31 december 2019 till 700 MSEK, att jämföras med 675 MSEK vid utgången av år 2018. Aktiekursen har under 2019 stigit med 3,8%. Högsta betalkurs under året var 135 kronor och lägsta kurs var 117 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 461 514 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 3 789 aktier.

Samlat börsvärde

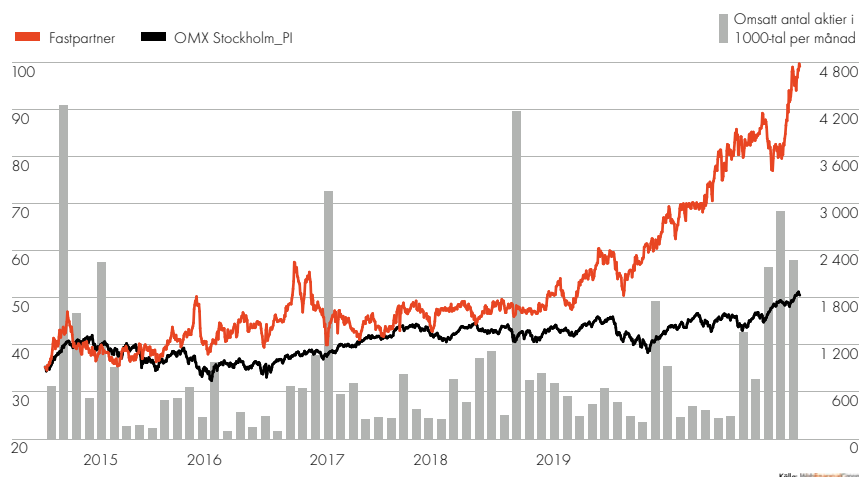
Fastpartners samlade börsvärde per den 31 december 2019 uppgick till 19 400 (11 591) MSEK.

Utdelning och avkastning – stamaktie serie A

Fastpartners målsättning är att utdelning till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och orealiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Utdelningen per stamaktie har ökat från 16,67 öre för år 2002 till föreslagna utdelning på 1,90 kronor för år 2019. Totalt uppgår föreslagna utdelning för år 2019 till 343,7 MSEK, vilket motsvarar 40,3% av resultat före skatt och värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 1,90 (1,60) kronor motsvarar en direktavkastning om 1,9 (2,7) % beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,60 (1,44) kronor, varit 67,0 (26,5) %.

KURSUUTVECKLING OCH HANDEL, 2015–2019



Utdelning och avkastning

– stamaktie serie D

Fastpartners D-aktier berättigar till fem gånger den sammanlagda utdelningen på stamaktie av serie A, dock högst 5,0 kr per aktie och år. Den föreslagna utdelningen om 5,0 kronor motsvarar en direktavkastning om 5,6 % beräknat kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 0 kr, varit 6,5 %.

Utdelning och avkastning

– preferensaktie

Fastpartners preferensaktier berättigar till företrädesrätt framför stamaktien till en årlig utdelning om 6,68 kronor med kvartalsvis utdelning om 1,67 kronor. Om utdelning på preferensaktien inte betalas i tid eller sker med ett lägre belopp, skall skillnaden läggas till inestående belopp inklusive en ränta om 8 % till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive inestående belopp.

Den föreslagna utdelningen om 6,68 kronor motsvarar en direktavkastning om 5,4 (5,6) % beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 9,4 (10,9) %.

Eget kapital och substansvärde

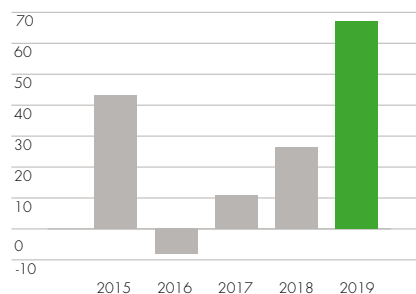
Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie uppgick vid årets utgång till 69,8 (50,4) kronor efter en ökning med 19,4 (8,3) kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per stamaktie uppgick vid årets utgång till 82,6 (59,7) kronor.

Aktieägare

Antal stamaktieägare, serie A, per 31 december 2019 uppgick till 3 416. Vid årets ingång var motsvarande siffra 2 806. Antal preferensaktieägare per 31 december 2019 uppgick till 1 551. Vid årets ingång var motsvarande siffra 1 422. Största aktie-

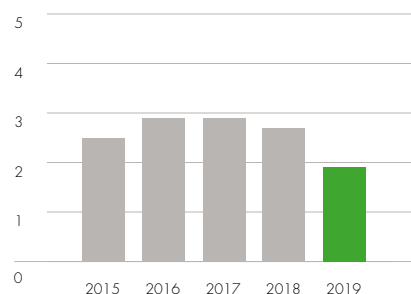
Stamaktiens totalavkastning %

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskurs vid årets början



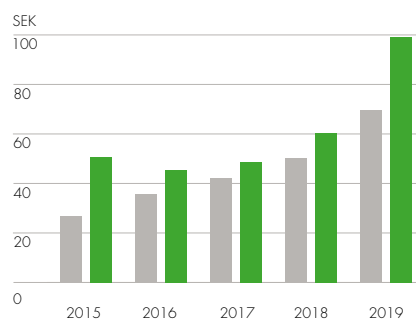
Stamaktiens direktavkastning %

Aktieutdelning i % av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut



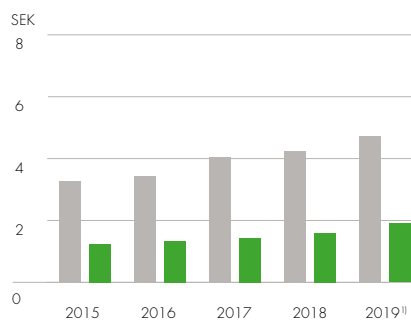
Eget kapital och börskurs

■ Eget kapital/stamaktie ■ Börskurs



Resultat före skatt och värdeförändring och utdelning, per stamaktie

■ Resultat före skatt och värdeförändring ■ Utdelning



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning

ägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 72,3 % av stamaktierna av serie A. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Familjen Kamprads Stiftelse som äger 9,1 respektive 3,3 % av stamaktierna av serie A.

Aktiekapital, antal aktier

Per den 31 december 2019 uppgick aktiekapitalet i Fastpartner till 651 420 443 kronor fördelat på 181 233 636 stamaktier av serie A, 8 500 000 stamaktier av serie D och 5 692 497 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 195 426 133 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 3,33 kronor per aktie. Varje stamaktie av serie A, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje stamaktie av serie D och preferensaktie berättigar till en tiondel

röst. Vid årets ingång hade Fastpartner 333 636 stamaktier av serie A i eget förvar. Under 2019 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 333 636 stamaktier av serie A, vilket utgör 0,2 % av totalt antal utgivna stamaktier av serie A. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2019-12-31

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 717 915	72,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	16 501 452	9,1
Familjen Kamprads Stiftelse	5 887 500	3,3
Swedbank Robur Fonder AB	5 177 160	2,9
Nordea Investment Funds	3 757 362	2,1
Övriga	18 858 611	10,3
Antal utestående aktier	180 900 000	100,0
Fastpartner AB	333 636	
Totalt utgivna	181 233 636	

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

FASTPARTNERS STAMAKTIE, SERIE A, UNDER 5 ÅR

	2019	2018	2017	2016	2015
Börskurs vid årets slut, kr	99,2	60,3	48,8	45,3	50,6
Börsvärde vid årets slut, mkr	17 936	10 916	8 834	8 201	8 147
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	4,70	4,02	3,69	3,71	3,26
Resultat per stamaktie, kr	17,19	9,77	7,81	9,39	7,14
Eget kapital per stamaktie, kr	69,8	50,4	42,1	35,6	26,8
Utdelning per stamaktie, kr	1,90 ¹⁾	1,60	1,44	1,33	1,25
Direktavkastning, %	1,9	2,7	2,9	2,9	2,5
Totalavkastning, %	67,0	26,5	10,7	-8,1	43

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE A, PER 2019-12-31

	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
Totalt börsvärde utestående aktier	19 399 712		
Börsvärde eget innehav	33 080		
Summa börsvärde	19 432 792		

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	2 549	74,6	418 872	0,2	41 531
1 001-2 000	285	8,3	415 037	0,2	41 151
2 001-5 000	264	7,8	854 731	0,5	84 747
5 001-10 000	134	3,9	937 162	0,5	92 920
10 001-20 000	68	2,0	872 774	0,5	86 536
20 001-50 000	54	1,6	1 730 341	1,0	171 563
50 001-100 000	21	0,6	1 589 087	0,9	157 558
100 001-	40	1,2	174 081 996	96,2	17 260 230
Summa	3 415	100	180 900 000	100	17 936 235
Fastpartner AB	1		333 636		
Summa	3 416		181 233 636		

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, STAMAKTIE SERIE D, PER 2019-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 533	86,4	320 061	3,7	28 741
1 001-2 000	81	4,6	119 370	1,4	10 719
2 001-5 000	45	2,5	148 752	1,7	13 358
5 001-10 000	53	3,0	408 328	4,8	36 668
10 001-20 000	21	1,2	285 299	3,4	25 620
20 001-50 000	15	0,8	482 007	5,7	43 284
50 001-100 000	8	0,5	693 892	8,2	62 312
100 001-	19	1,0	6 042 291	71,1	542 598
Summa	1 775	100	8 500 000	100	763 300
Fastpartner AB	0				

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER, PREFERENSAKTIEN, PER 2019-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 107	71,4	336 393	5,9	41 376
1 001-2 000	156	10,1	232 426	4,1	28 588
2 001-5 000	172	11,1	564 530	9,9	69 437
5 001-10 000	62	4,0	446 435	7,8	54 912
10 001-20 000	31	2,0	441 873	7,8	54 350
20 001-50 000	9	0,6	284 689	5,0	35 017
50 001-100 000	7	0,4	521 626	9,2	64 160
100 001-	7	0,4	2 864 525	50,3	352 337
Summa	1 551	100	5 692 497	100	700 177
Fastpartner AB	0				

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SIDORNA 67–117

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse	67	NOT 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98	
Femårsöversikt	73	NOT 17	Likvida medel	98	
Bolagsstyrningsrapport	74	NOT 18	Skulder till kreditinstitut	98	
Ledning	78	NOT 19	Finansiell riskhantering	99	
Styrelse och revisorer	79	NOT 20	Övriga långfristiga skulder	100	
Rapport över totalresultat, koncernen	80	NOT 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100	
Balansräkningar, koncernen	81	NOT 22	Verkligt värde finansiella instrument	100	
Resultaträkningar, moderbolaget	82	NOT 23	Upplysningar om transaktioner med närstående	102	
Balansräkningar, moderbolaget	83	NOT 24	Ställda säkerheter	102	
Förändringar i eget kapital	84	NOT 25	Eventualförpliktelser	102	
Kassaflödesanalyser	85	NOT 26	Personal, styrelse och revisorer	102	
NOT 01	Redovisningsprinciper och noter	86	NOT 27	Specifikation till kassaflödesanalys	103
NOT 02	Redovisning av segment	89	NOT 28	Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	103
NOT 03	Hysesintäkter	90	NOT 29	Händelser efter balansdagen	104
NOT 04	Tomträttsavgälder och arrenden	90	NOT 30	Väsentliga bedömningar och antaganden	104
NOT 05	Central administration	90	NOT 31	Förslag till vinsdisposition	104
NOT 06	Finansiella intäkter	90	Årsredovisningens undertecknande	105	
NOT 07	Finansiella kostnader	90	Revisionsberättelse	106	
NOT 08	Värdeförändringar	90	Övrigt		
NOT 09	Skatt	91	Definitioner	109	
NOT 10	Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande	91	Finansiella mått	110	
NOT 11	Maskiner och inventarier	92	Fastighetsförteckning	111	
NOT 12	Aktier och andelar i dotterföretag	93	Kontakt	117	
NOT 13	Aktier och andelar	95			
NOT 14	Andelar i intressebolag	96			
NOT 15	Andra långfristiga fordringar	98			

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastpartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten 2019

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom förvärv av en fastighet i Stockholm, en fastighet i Uppsala, en fastighet i Gävle samt en fastighet i Göteborg och dels genom investeringar i eget bestånd. I november 2019 förvärvade Fastpartner även fastigheten Herrjärva 3 i Solna för en köpeskilling om 1 540 MSEK. Fastighetens årliga hyresintäkter uppgår till cirka 78 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten den 5 mars 2020.

På hyresmarknaden har omförhandlingar och nya kontrakt tecknats på stabila nivåer och oftast till högre hyror.

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet utgörs främst av fastigheter lämpliga för kontor, logistik och lager, industri och verkstad, handel samt vård och skola. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 80 procent av hyresvärdet kommer från Stockholmsregionen och dess närområde i Mälardalen och cirka 20 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Fastpartner 199 fastigheter, till ett redovisat värde om 22 330,0 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 443 499 kvm. Vid årets slut ägde Fastpartner 207 fastigheter, till ett redovisat värde om 28 172,4 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 510 711 kvm.

Under 2019 har Fastpartner förvärvat fyra fastigheter belägna i Solna, Uppsala, Gävle och Göteborg. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa fyra fastigheter uppgick till cirka 57 000 kvm. Utöver dessa förvärv har även Fastpartner förvärvat fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Denna fastighet tillträdde först den 5 mars 2020. Under 2019 har även fastighet sreglering skett av en befintlig fastighet i Märsta Centrum vilket gjort att antalet fastigheter ökat med fyra fastigheter.

Fastighetsvärdering

Under 2019 har Fastpartner gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet hos externa värderingsföretag. Värderingarna utförs av Cushman & Wakefield och Newsec. Värderingsföretagens 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 värderingsföretagen också egen information

avseende ort och marknadsvillkor för respektive fastighet.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid värdetidpunkten. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsförings-tid på den öppna marknaden. För värdebedömningen genomförs en kassaflödesanalys 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 och investeringar. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering.

Årets orealiserade värdeförändringar uppgår till 2 587,6 (1 198,6) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgäst Anpassningsprojekt och lägre avkastningskrav. I Fastpartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 4,6 (5,4) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 686,5 (1 450,6) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 7 644,5 (6 976,6) MSEK, och utgörs av 1 9132 (1 880) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 637,3 (1 444,0) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,8) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 16,4 (13,5) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för pplatser och garage uppgår till 78,1 (51,9) MSEK.

Resultat

Fastpartnerkoncernens resultat före skatt för 2019 uppgick till 3 830,9 (2 110,8) MSEK. I resultatet ingick orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 2 587,6 (1 198,6). Driftnettot uppgick till 1 173,0 (981,9) MSEK och förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgick till 849,6 (728,1) MSEK. Förbättringen i driftnettot och i förvaltningsresultatet förklaras framförallt av ökade hyresintäkter till följd av nytecknade hyreskontrakt men även på resultat från förvärvade fastigheter under 2018 och 2019.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -683,9 (-304,9) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om -94,0 (-110,4) MSEK samt uppskjuten skatt om -589,9 (194,5) MSEK. Till följd av ett riksdagsbeslut under 2019 om ändrade skattesatser har Fastpartner sänkt skattesatsen från 22,0 procent till 21,4 procent vid beräkning av

aktuell skatt. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningarna gäller från 1 januari 2019. Fastpartners bedömning är att det nya regelverket inte får någon väsentlig effekt på betald skatt.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgick eget kapital och lånat kapital i koncernen till 26 069,6 (21 301,6) MSEK varav eget kapital utgör 12 631,7 (9 114,3) MSEK och lånat kapital 13 437,9 (12 187,3) MSEK. Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Fastpartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgick soliditeten till 42,1 (38,7) procent och räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 (4,2) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent per år under en femårsperiod. Utfallet för 2019 uppgick till 38,6 (21,6) procent. Gällande utdelning till aktieägare är Fastpartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2019 om 1,90 (1,60) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 40,3 (37,7) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2019 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (-) kronor. Föreslagen utdelning för 2019 avseende preferensaktien uppgår till 6,68 (6,68) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 1,90 (1,60) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 1,9 (2,7) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 1,60 kronor, varit 67,0 (26,5) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 5,6 (-) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie Ds totalavkastning varit 6,5 procent. Den föreslagna utdelningen om 6,68 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,4 (5,6) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året

har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 9,4 (10,9) procent.

Finansiering

Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga kapital- eller räntebindningstiden ska ligga. Fastpartner innehar flera kreditavtal hos större svenska banker, med en total låneram om 8 188,3 (7 107,4) MSEK. Dessa kreditavtal innebär räntevillkor där bankernas marginaler är fastställda i avtalen och där Fastpartner har möjlighet att välja räntebindningstid. Vid årets utgång uppgick koncernens fastighetslån hos kreditinstitut till sammanlagt 8 135,1 (7 107,4) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 773,0 (1 270,2) MSEK. Fastpartner har redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2020.

Utöver lån till kreditinstitut har även Fastpartner emitterat fem obligationslån. Per 191231 uppgick emitterade obligationslån till 3 800 (3 150) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 600 (950) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 2019-12-31 var 1 460 (1 900) MSEK utestående.

Gentemot samtliga långgivare har Fastpartner informationsåtaganden. Dessa informationsåtaganden gäller framför allt efterlevnaden av de villkor som stipulerats i respektive avtal, så kallade "covenants". Dessa "covenants" omfattar i huvudsak mått på soliditet och räntetäckningsgrad. Fastpartners egna finansiella mål stämmer väl överens med bankernas krav.

Dessutom finns allmänna åtaganden om att Fastpartner ska förse sina långgivare med finansiell information såsom årsredovisningar och delårsrapporter. Fastpartner har under året efterlevt samtliga aktuella informationsåtaganden.

Finansiella intäkter uppgick till 8,8 (3,7) MSEK, medan finansiella kostnader uppgick till -287,4 (-238,7) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser -266,1 (-217,4) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årets slut till 499,3 (836,1) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 1,9 (2,0) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Fastpartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Slättö Fastpartner Holding AB som per 2019-12-31 uppgick till 308,7 (-) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 774,7 (592,1) MSEK. Kassaflödet efter

förändring i rörelsekapitalet uppgick till 744,8 (441,8) MSEK. Kassaflödet har påverkats med -3 255,1 (-1 135,6) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 1 237,7 (963,9) MSEK, emission av D-aktier med 701,4 (-) MSEK och utbetald utdelning med -327,4 (-298,4) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till -428,1 (441,1) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter och realiserade fastighetsförsäljningar. Dessutom förklaras förändringen av utförda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna lån samt lösen av befintliga lån. Under året har Fastpartner också emitterat D-aktier.

Investeringar och försäljningar

Under 2019 förvärvade Fastpartner fyra (åtta) fastigheter för 2 443,0 (434,7) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 57 000 (40 000) kvm. Förvärven har gjorts via bolagsförvärv vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 811,9 (702,2) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena samt pågående nybyggnation av bostäder i Märsta centrum. Under 2019 har inga (tre) fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 71 (69) anställda, varav 18 (17) kvinnor och 53 (52) män. Medelantalet anställda har under året varit 70 (64), varav 17 (15) kvinnor och 53 (49) män. Årsstämman 2019 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla:

Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav följande: fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar.

Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningsslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

För senaste beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och förslag till nya riktlinjer, se not 26. I företagets ledning ingår 9 (8) personer. Till dessa personer har det under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 10 839 (8 373) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 2 563 (2 368) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har det utgått ersättning om 770 (770) kSEK varav ordföranden erhållit 280 (280) kSEK och övriga ledamöter, förutom VD som ej uppbär något styrelsearvode, 140 (140) kSEK vardera. Supplementen har erhållit 70 (70) kSEK. Inga pensionspremier har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant.

Hållbarhet, miljö och energi

Fastpartner arbetar målmedvetet och engagerat med miljö- och hållbarhetsfrågor samt med ett långsiktigt perspektiv på de beslut som fattas. Fastpartners engagerade medarbetare har en stor del i de miljövinster som skapas i den dagliga verksamheten. Ett stort socialt ansvar, inte minst vid våra centrumanläggningar, har Fastpartner visat. Genom att investera i åtgärder som skapar bättre förutsättningar för de som bor och arbetar i och runt våra centrumanläggningar bidrar Fastpartner aktivt till ett hållbart samhälle.

Fastpartner strävar efter att investera i moderna tekniska lösningar för ökad anpassning till miljöförbättrande åtgärder i fastigheterna. Bolagets miljö- och energiledningssystem fortsätter att utvecklas och nya mål sätts upp årligen. Miljö- och energipolicyn ger de övergripande riktlinjerna för vårt arbete.

Fastpartners certifiering av bolagets fastigheter utvecklas och vi använder oss för närvarande av Miljöbyggnad och GreenBuilding. De nya projekt som pågår kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller högre. GreenBuildingcertifiering genomförs på många av våra äldre byggnader. Fastpartner sänker energiförbrukningen i bolagets fastigheter år för år.

Moderbolaget

Moderbolaget bedriver delar av fastighetsrörelsen i kommission. Moderbolaget redovisade för verksamhetsåret hyresintäkter på 524,9 (469,6) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 1 863,7 (782,3) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto, högre resultat från försäljning av aktier och andelar och resultat från andelar i dotterbolag.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2019 till 257,3 (612,9) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 19,7 (19,7) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget erhållit koncernbidrag netto från dotterbolag om 151,8 (-258,4) MSEK.

Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier av serie A i Fastpartner AB uppgår till 181 233 636 (181 233 636) varav Fastpartner vid räkenskaps-

årets slut innehar 333 636 (333 636) egna aktier. Utav dessa har 0 (0) aktier anskaffats under räkenskapsåret.

Under året har inga egna stamaktier avyttrats eller återköpts. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

Fastpartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 0,2 (0,2) procent av det totala antalet utgivna stamaktier av serie A. Genomsnittligt anskaffningspris för samtliga återköpta aktier uppgår till 3,17 (3,17) kronor/aktie. Ägaren till det aktieinnehav som representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget är Compactor Fastigheter AB, som ägs av SvenOlof Johansson, verkställande direktör i Fastpartner AB. Compactor Fastigheter ABs ägarandel uppgår till 70,9 (71,8) procent.

Fastpartner har under året emitterat 8 500 000 stamaktier av serie D till kursen 84 kr/D-aktie. Emissionen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på den extra bolagsstämman som hölls den 25 november 2019.

Totalt antal utestående preferensaktier uppgår till 5 692 497 vid årets utgång. Preferensaktierna berättigar till en årlig utdelning om 6,68 kr/preferensaktie och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Fastpartner har per den 19 februari 2020 genomfört en riktad nyemission av två miljoner stamaktier av serie A och tillförts 224 MSEK före emissionskostnader. Emissionen har genomförts med stöd av det bemyndigande styrelsen erhöill på Fastpartners årsstämma den 25 april 2019.

Fastpartner har per den 20 februari 2020 emitterat icke säkerställda obligationer om 400 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 1,25% och har slutligt förfalldatum i mars 2024.

Fastpartner har per den 5 mars 2020 tillträtt fastigheten Herrjärva 3 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 19 800 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 78 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 850 MSEK med förfall mars 2023.

Under det första kvartalet 2020 har coronavirusets spridning skapat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Fastpartner följer situationen noga men då osäkerhet är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och Fastpartner, både på kort och lång sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande. Fastpartner har under de senaste åren byggt upp en stark balansräkning för att i turbulenta tider kunna stå på en stabil grund.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Fastpartner valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 20–31 samt 47–49. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 61–62.



Förväntningar om framtida utveckling, risker och osäkerhetsfaktorer

Fastpartners andel lån med längre räntebindning, dvs räntebindning längre än ett år, uppgår vid årets utgång till cirka 14 procent av den totala låneportföljen. Riksbanken genomförde planenligt en räntehöjning med 25 punkter för att nå en nollränta. Det kan konstateras att den internationella konjunkturen har mattats av som en funktion av diverse handelskonflikter och protektionism där samtliga större handelsblock är inblandade. Finansmarknaden har även påverkats av en kraftig likviditetskris på den amerikanska Repo-marknaden vilket tvingade den amerikanska centralbanken att förse marknaden med 200 miljarder dollar under två dagar och dessutom återuppta ett nytt QE-program (även om man kallar det något annat) om 60 miljarder dollar i månaden. En liknande åtgärd vidtogs av PBC (People's Bank of China) som försåg den kinesiska kapitalmarknaden med likviditetsförstärkning om cirka 173 miljarder dollar för att stävja effekterna av Coronavirusutbrottet. Detta är ett tydligt tecken på att centralbankerna världen över har hög beredskap att gå in med åtgärder vid störningar på kreditmarknaden. Detta garanterar en marknad med fortsatt låga räntor och den likviditet som krävs för en väl fungerande kapitalmarknad.

Fastpartner fortsätter dock 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.

Bolagets risker är framförallt kreditrisk kopplat till att bolagets hyresgäster inte kan infria sina åtaganden enligt de hyreskontrakt som de ingått med Fastpartner, exponeringsrisk mot värdeförändringar på fastigheter, refinansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen på nästa sida visar en översikt över dessa risker och hur Fastpartner arbetar för att hantera dem.

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
HYRESNIVÅRISK	Hyresnivåriskens stör i relation till utvecklingen av aktuella marknadshyror.	Fallande hyresnivåer leder till lägre intäkter vilket på lång sikt kan ge likviditetsproblem.	Fastpartners förvaltningsstrategi att arbeta med långa hyresavtal reducerar denna risk. Det sker ett kontinuerligt arbete med att omförhandla befintliga hyresavtal i syfte att minimera denna risk på kort sikt. Merparten av Fastpartners hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI) vilket innebär att de är helt eller delvis inflationsjusterade.
KREDITRISK	Fastpartners primära motpartsrisik ligger i hyresgästerna inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyreskontrakten.	Det finns alltid en risk att hyresgästerna inte kan infria åtaganden i form av de hyreskontrakt som de ingått med Fastpartner.	I samband med förvärv och uthyrningar värderas motpartsrisken och avtalen kompletteras vid behov med säkerheter i form av depositioner, bankgarantier, moderbolagsborgen och liknande. Fastpartner arbetar mycket nära sina hyresgäster och följer löpande utvecklingen av deras finansiella ställning. Fastpartner bedömer att bolagets hyresgäster, med ett fåtal undantag, har en god finansiell ställning.
RISKER I SAMBAND MED FASTIGHETS-FÖRVÄRV	Fastighetsförvärv är en del av Fastpartners löpande verksamhet och är till sin natur alltid förenade med viss osäkerhet. Hyresbortfall, miljöförhållanden samt tekniska brister är en del av de risker som är förenliga med fastighetsförvärv.	Dåliga miljöförhållanden samt tekniska brister på de fastigheter som förvärvas kan bli mycket kostsamma för bolaget.	Fastpartner är noggranna med att rätt kompetens för fastighetsförvärv finns i organisationen. Extern spetskompetens tas alltid in när det anses nödvändigt. Fastpartner bedömer att bolaget besitter rätt kompetens för att genomföra fastighetsförvärv och integrera dessa i verksamheten.
EXPONERING MOT VÄRDE-FÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER	Fastpartner är exponerat mot förändringar av fastighetsportföljens marknadsvärde. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande räntelägen, avflyttningar av hyresgäster eller försämrade teknisk standard.	Fallande fastighetsvärderingar slår direkt på resultatet och leder till minskat eget kapital. Det kan även leda till stigande räntekostnader på grund av att marginalerna mot bolagets banker kan öka då utestående lån i relation till fastighetsvärdet ökar.	För att bibehålla eller öka marknadsvärdet på fastigheterna arbetar Fastpartner kontinuerligt med att hyra ut vakanta lokaler samt att hantera det löpande underhållet av fastigheterna på ett optimalt sätt. För att bedöma fastigheternas marknadsvärde använder sig Fastpartner av de externa värderingsinstituten Cushman & Wakefield och Newsec. Fastpartner har gjort bedömningen att dessa värderingsinstitut ger de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastigheternas marknadsvärden.
EXPONERING MOT DRIFTKOSTNADS-FÖRÄNDRING	En stor kostnadspost för Fastpartner är driftkostnaderna i form av bland annat el, värme och vatten. Stigande priser på el- och uppvärmningskostnader ger ökade kostnader för Fastpartner.	Ökade driftkostnader leder till lägre förvaltningsresultat och sämre nyckeltal.	En stor del av driftkostnaderna debiteras hyresgästerna direkt eller vidaredebiteras av Fastpartner till självkostnadspris. Fastpartners exponering mot driftskostnadsförändringar är således relativt begränsad.
REFINANSIERINGS-RISK	Fastpartners finansiering består primärt av eget kapital och räntebärande skulder. De räntebärande skulderna är upptagna i svenska affärsbanker och via obligationslån samt företagscertifikat. Refinansieringsrisken, definierat som risken att refinansiering av befintliga skulder ej kan ske på skäliga villkor, är något som Fastpartner hela tiden följer och arbetar med. Fastpartners lån löper i vissa fall med särskilda åtaganden som upprätthållande av exempelvis räntetäckningsgrad.	Med en försämrade balansräkning ökar refinansieringsrisken. Detta kan leda till att bolagets villkor mot bankerna försämrats vilket kan leda till högre räntekostnader och lägre lånebelopp.	Fastpartner strävar efter en låg genomsnittlig räntekostnad på låneportföljen. För att uppnå detta använder bolaget i huvudsak korta räntebindingstider. Fastpartner arbetar hårt för att bibehålla goda kassaflöden vilket ger bättre finansieringsmöjligheter och bättre villkor. Det är Fastpartners bedömning att bolagets faciliteter har marknadsmässiga villkor.
RÄNTERISK	Räntekostnaderna är Fastpartners största löpande kostnad. Denna risk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Fastpartners finansieringskostnad. Ränterisken är hänförlig till utvecklingen av aktuella räntenivåer.	Per den 31 december 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 13 395,1 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 115 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.	Fastpartners goda kassaflöde innebär att bolaget kan arbeta med korta räntebindingstider då tillfälliga räntehöjningar inte innebär någon likviditetsrisk. Fastpartner följer räntesäkringsmarknaden noggramt och när nivåerna på långa räntor är låga överväger Fastpartner att ingå förmånliga ränteswapavtal. Fastpartner har även erhållit en officiell rating från Moody's som bör öka motståndskraften för stigande räntor.

FEMÅRSÖVERSIKT

MSEK om inget annat anges	2019	2018	2017	2016	2015
RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	1 686,5	1 450,6	1 349,0	1 270,8	1 135,0
Fastighetskostnader	-513,5	-468,7	-445,0	-417,6	-364,0
Driftnetto	1 173,0	981,9	904,0	853,2	771,0
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	849,6	728,1	666,9	615,8	524,5
Resultat före realiserade värdeförändringar och skatt	1 275,8	924,8	732,5	621,8	527,2
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	2 587,6	1 198,6	934,8	1 477,6	951,7
Finansiella instrument	-32,5	-12,6	60,5	-99,7	73,3
Skatt					
Aktuell skatt	-94,0	-110,4	-91,5	-75,0	-61,7
Uppskjuten skatt	-589,9	-194,5	-185,3	-326,1	-283,8
Resultat efter skatt	3 147,0	1 805,9	1 451,0	1 598,6	1 206,7
BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	27 876,8	22 263,7	20 046,8	17 216,0	15 383,5
Fastigheter under uppförande	295,6	66,3	69,2	178,2	82,0
Övriga anläggningstillgångar	1 443,5	69,6	190,6	169,9	220,2
Omsättningsstillgångar	106,6	453,3	461,1	86,7	88,3
Likvida medel	264,3	676,1	215,6	805,5	165,0
Fastighetslån (inkl. kortfristig del)	13 395,1	12 157,4	11 193,5	10 116,0	9 937,9
Övriga långfristiga skulder	1 060,8	29,9	23,7	164,9	160,0
Kortfristiga skulder	720,0	638,4	764,8	531,2	634,4
Uppskjuten skatteskuld	2 178,9	1 589,0	1 394,4	1 209,2	891,9
Eget kapital	12 631,7	9 114,3	7 606,9	6 435,0	4 314,8
Balansomslutning	29 96,5	23 529,0	20 983,3	18 456,3	15 939,0
KASSAFLÖDESANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	774,7	592,1	575,1	516,9	456,2
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	744,8	441,8	626,6	301,7	417,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 784,6	-666,2	-2 064,8	-363,5	-2 397,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 611,7	665,5	798,3	699,7	1 863,3
Årets kassaflöde	-428,1	441,1	-639,9	637,9	-117,4
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A	180 900 000	180 900 000	180 900 000	166 141 731	163 801 161
Antal utestående stamaktier, serie A	180 900 000	180 900 000	180 900 000	180 900 000	160 800 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	42,1	38,7	36,3	34,9	27,1
Soliditet justerat enligt EPRA NAV %	49,8	45,9	43,3	41,9	32,8
Räntetäckningsgrad ggr	4,0	4,2	4,0	3,4	3,1
Avkastning på eget kapital %	38,6	21,6	20,7	29,7	31,8
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie, serie A	4,70	4,02	3,69	3,69	3,71
Resultat kronor/stamaktie, serie A	17,19	9,77	7,81	9,39	7,14
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie, serie A	4,28	3,27	3,18	2,86	2,85
Eget kapital kronor/stamaktie, serie A	69,8	50,4	42,1	35,6	26,8
Börskurs vid årets slut	99,2	60,3	48,8	45,3	50,6
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	91,0	89,7	88,6	88,1	88,8
Driftnetto %	4,6	4,7	4,9	5,4	6,3
Överskottsgrad %	69,6	67,7	67,0	67,1	67,9

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

SEK	
Överkursfond	1 903 698 949
Balanserat resultat	842 520 150
Årets resultat	1 974 760 485
Summa	4 720 979 584

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

SEK	
Till stamaktieägarna av serie A utdelas 1,90 kr per aktie	347 510 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	42 500 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 6,68 kr per aktie	38 025 880
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	4 292 943 704
Summa	4 720 979 584

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 29 februari 2020, det vill säga 182 900 000 aktier, antal utestående stamaktier av serie D per 31 december 2019, det vill säga 8 500 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2019, det vill säga 5 692 497 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och/eller D. Samtliga av styrelsen beslutade nyemissioner enligt detta bemyndigande får dock inte innebära att fler aktier än vad som motsvarar 10 procent av aktiekapitalet på dagen för årsstämman, oavsett aktieserie, emitteras. I det fall ett sådant bemyndigande erhålls av årsstämman föreslår styrelsen vidare att årsstämman beslutar om att de stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av detta bemyndigande ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 1,25 kr per stamaktie av serie D och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 5,0 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 30 april 2020, den 31 juli 2020, den 30 oktober 2020 och den 29 januari 2021.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 98,7 MSEK att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2019 kommer minst 4 194 230 637 kr att återstå efter utdelning om maximalt 526 748 947 kr.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**Motivering**

Koncernens egna kapital uppgår till 12 631,7 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 5 464,0 MSEK av vilka 4 721,0 MSEK är utdelningsbara. Bolagets egna kapital har ackumulerat påverkats med -75,1 MSEK till följd av att finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav värderats till verkligt värde.

Den föreslagna utdelningen uppgår till 428,0 MSEK och utgör 50,4 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 50,2 procent av årets resultat i koncernen före skatt och värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument.

Styrelsens fastställda utdelningspolicy för stamaktien av serie A är att utdelning ska uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och värdeförändringar.

Likviditet och soliditet

Koncernen och moderbolaget har en god likviditet och koncernens soliditet, som enligt fastställd målsättning ska uppgå till minst 25 procent, minskar efter föreslagen utdelning till stamaktieägarna och till befintligt emitterade preferensaktier med beaktande av kända händelser efter balansdagen från 42,1 procent till cirka 41,3 procent.

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderbolagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna utdelningen till stamaktieägarna av serie A.

Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet avseende förslag om nyemission av stamaktier av serie D ökar moderbolagets och koncernens egna kapital med cirka 1 800 MSEK, beaktat stängningskursen per 31 december 2019. Koncernens och moderbolagets soliditet påverkas således positivt av ett utnyttjande av bemyndigandet. Detta gäller även efter eventuell utdelning till stamaktieägarna av serie D. Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget, investeringsplaner och förmåga att lyfta långfristiga krediter, inget som talar för att moderbolagets och koncernens egna kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker efter den föreslagna eventuella maximala utdelningen om 99 MSEK till nya stamaktieägare av serie D.

Stockholm den 26 mars 2020

Styrelsen

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Fastpartner är ett publikt bolag noterat på Nasdaq Stockholm.

Bolagsstyrning inom Fastpartner

Bolagsstyrning omfattar olika beslutssystem genom vilket ägarna direkt och indirekt styr bolaget. God transparens i informationen gentemot ägare och kapitalmarknad ska bidra till att beslutssystem fungerar effektivt. Ytterst syftar bolagsstyrning till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och samtliga intressenters behov av information om bolaget och dess utveckling.

Bolagsstyrningen har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den s.k. koden och genom självreglering.

Ansvar för styrning, ledning och kontroll av Fastpartners verksamhet fördelas mellan styrelsen och verkställande direktören ("VD"). Fastpartner arbetar löpande med att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig styrning av bolaget.

Fastpartner tillämpar, utöver de regler som följer av lag eller annan förordning, Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen är ansvarig för att tillse att koden tillämpas av såväl styrelsen som ledningen och bolaget i övrigt, och övervakar tillämpningen av koden löpande. Om bolag som omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning i något avseende inte följer koden, ska bolaget redovisa denna avvikelser. Fastpartner har under 2019 tillämnat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämмоvald styrelseledamot

Enligt Svensk kod ska suppleanter till bolagsstämмоvalda styrelseledamöter inte utses. I Fastpartner är styrelsens sekreterare även vald till styrelsesuppleant.

Styrelsesuppleanten Anders Keller utsågs till valberedningens ordförande. Eftersom Anders Keller inte är styrelseledamot strider hans ordförandeskap inte mot ordalydelsen i punkten 2.4 i Koden. Samtliga stora aktieägare som nominerat ledamöter i valberedningen angav också som motivering till att Anders Keller ska vara ordförande, att Anders Keller är mycket lämpad som ordförande samt att styrelsen inte får en för stor tyngd i valberedningen, då Anders Keller endast är suppleant och mycket sällan har deltagit i styrelsemöten som en ersättare för en ledamot.

Aktieägarna

Fastpartners aktie är noterad på Nasdaq Stockholm. Aktiekapitalet uppgår till 658,1 MSEK fördelat på 183 233 636 stamaktier av serie A, 8 500 000 stamaktier av serie D och 5 692 497 preferensaktier. Av dessa uppgår Fastpartners egna innehav till 333 636 stamaktier av serie A motsvarande 0,2 procent av antalet registrerade stamaktier av serie A vid räkenskapsårets slut / per 2020-02-29.

I Fastpartner berättigar stamaktier av serie A till en röst på årsstämman. Stamaktier av serie D och preferensaktierna berättigar till en tiondels röst. Följande direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget per den 31 december representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav	Andel av röstetalet, %
Compactor Fastigheter AB	70,9

Fastpartners ägarstruktur framgår av sidan 65.

BOLAGSORDNING

Bolagets firma är Fastpartner AB och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholm. Föremål för bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta fast egendom och aktier samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Ändringar i Fastpartners bolagsordning sker enligt föreskrifter i aktiebolagslagen. Bolagsordningen, som i övrigt innehåller uppgifter om bl.a. aktiekapital, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, finns i sin helhet att tillgå på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutande organ. Vid bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt genom att bland annat utse bolagets styrelse och revisorer samt fatta beslut om riktlinjer för ersättning till bolagets styrelse, ledning och revisorer. Bolagsstämman fattar också i förekommande fall beslut om bolagsordningen, utdelning och ändringar i aktiekapitalet. Vid den bolagsstämma som ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut fattas också beslut om fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av resultatet samt ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD.

Årsstämma 2019

Årsstämma med aktieägarna i Fastpartner AB hölls i Stockholm den 25 april 2019. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningarna samt koncernresultat- och koncernbalansräkningarna. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 1,60 kronor per stamaktie och om 20,04 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

Omval av följande styrelseledamöter för tiden intill dess nästa årsstämma hållits: Peter Carlsson (ordf), SvenOlof Johansson,

Charlotte Bergman och Katarina Staaf samt nyval av Cecilia Vestin. Till styrelsesuppleant omvaldes Anders Keller.

Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av preferensaktier och/eller stamaktier för fastighets/bolagsförvärv.

Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om förvärv och överlåtelse av egna aktier.

Beslut att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag.

Beslut att utdelning för verksamhetsåret 2019 uppdelas på två utdelningstillfällen, med hälften vardera och med ett halvår emellan.

Fullständigt protokoll från årsstämman finns tillgängligt på bolagets hemsida, www.fastpartner.se.

Årsstämma 2020

Årsstämma 2020 kommer att hållas i Stockholm den 23 april 2020 kl 16:00 på Helio Konferens, Thouse, Engelbrektsgratan 1. Kallelse till denna kommer att ske enligt bolagsordningen och de regler som gäller enligt Aktiebolagslagen samt med beaktande av Svensk kod för bolagsstyrning.

Valberedning

Valberedningen är bolagsstämmans organ för beredning av stämmans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen har till uppgift att till årsstämman förbereda och lämna förslag till val av stämмоordförande, val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, val av revisor, arvodesfrågor och därtill hörande frågor. Valberedningens ledamöter ska tillvarata samtliga aktieägares intressen. Koden har fastställt oberoenderegler för valberedningen. Dessa innebär att minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. I koden finns också bestämmelser som reglerar oberoendet i de fall att styrelseledamöter ingår i valberedningen. Fastpartner har en valberedning bestående av tre representanter. Valberedningen har fortlöpande kontakter och sammanträder inför årsstämman.

Valberedningen består av följande personer:

- Anders Keller, ordförande i valberedningen, som företrädare för Compactor Fastigheter AB.
- Johannes Wingborg¹⁾ som företrädare för Länsförsäkringar Fondförvaltning AB.
- Mats Hellström¹⁾ som företrädare för Nordea Investment Funds.

Anders Keller är suppleant i styrelsen.

I sitt arbete har valberedningen tillämpat regel 4.1 i Svensk kod för bolagsstyrning som mångfaldspolicy. Enligt 4.1 i koden ska styrelsen, med hänsyn till bolagets verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt ändamålsenlig sammansättning, vara präglad av mångsidighet och bredd avseende de bolagsstäm-movalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Fastpartners styrelse bestod per 2019-12-31 av 50 procent kvinnor.

Styrelsen

Enligt Fastpartners bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst tio ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Styrelsens arbete ska ske i enlighet med gällande lagstiftning, bolagsordning och styrelsens arbetsordning. Arbetsordningen tas upp på konstituerande styrelsemöte och fastställs årligen. Styrelsen svarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Styrelsen ska se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen har under året bestått av fyra ordinarie ledamöter och en suppleant. Presentation av styrelsen finns på sidan 79.

Styrelsens ansvar

Styrelsen utser bolagets verkställande direktör och fastställer lön och annan ersättning till denne. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen även för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut, samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i Fastpartners organisation och verksamhet.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsens arbetsordning fastställs årligen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska hanteras på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling.

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

Styrelsens arbete 2019

Under 2019 höll styrelsen totalt 18 styrelsemöten varav åtta ordinarie möten, ett konstituerande möte och nio per capsulammöten. Revisorn har deltagit på två av de ordinarie styrelsemötena. Enligt styrelsebeslut ska revisorn närvara vid minst ett styrelsesammanträde per år. Styrelsearbetet och den löpande verksamheten i företaget bedrivs i enlighet med bolagets fastställda arbetsordning för styrelsen och instruktion avseende arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören, samt instruktionen för ekonomisk rapportering till styrelsen. Styrelsearbetet leds av styrelsens ordförande som också har löpande kontakter med bolagets VD. På styrelsemötena behandlas ledningens avrapportering av koncernens ekonomiska och finansiella ställning, i förekommande fall förvärv och avyttringar, väsentliga projekt, bolagets finansiering och det aktuella affärsläget. Kvartalsvis rapporteras koncernens utfall mot budget och prognoser och under december månad behandlas budget och affärsplan för nästkommande år. Styrelsen diskuterar och utvärderar också regelbundet koncernens policyfrågor och strategier. Revisions- och ersättningsfrågor behandlas och beslutas av hela styrelsen, varmed inga särskilda utskott för dessa frågor har tillsatts. I slutet av året genomfördes en styrelseutvärdering som visade på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet diskuterades vid styrelsemötet i februari 2020.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ERSÄTTNING

Antal möten och närvaro 2019

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten ¹⁾
Peter Carlsson, ordf	2008	Ja	310	8 av 8
Sven-Olof Johansson	2017	Nej	–	8 av 8
Lars Wahlgvist ²⁾	1987	Ja	–	2 av 8
Charlotte Bergman	2015	Ja	155	8 av 8
Katarina Staaf ³⁾	2015	Ja	–	3 av 8
Cecilia Vestin ⁴⁾	2019	Ja	155	6 av 8
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Nej	77,5	8 av 8

¹⁾ Under år 2019 har styrelsen även haft nio capsulammöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansieringar beslutats.

²⁾ Lämnade styrelsen på årsstämman den 25 april 2019.

³⁾ Lämnade styrelsen på egen begäran den 2 september 2019.

⁴⁾ Nyinvald i styrelsen på årsstämman den 25 april 2019.

I den reviderade koden hänvisas till oberoenderegler för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämvalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma borsregler en majoritet av styrelsens ledamöter vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Enligt regelverket för emittenter kan en styrelseledamots oberoende ifrågasättas om ledamoten direkt eller indirekt har omfattande affärsför-

bindelser eller andra omfattande ekonomiska mellanhavanden med bolaget. Detta kan uppstå exempelvis genom att styrelseledamoten är anställd, leverantör, kund eller uppdragstagare hos bolaget. Detsamma gäller om en styrelseledamot är anställd i ett närstående företag.

Inför årsstämman 2019 gjorde valberedningen bedömningen att samtliga föreslagna styrelseledamöter förutom Sven-Olof Johansson var oberoende från såväl bolaget och bolagsledningen som från större aktieägare.

Verkställande direktören

Styrelsen har fastställt en instruktion för VDs arbete och roll. VD ansvarar för bolagets löpande förvaltning och ska tillse att verksamheten i bolaget bedrivs i enlighet med de principer som gäller i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen samt övriga fastställda policys och riktlinjer. VD ska ta fram erforderliga informations- och beslutsunderlag inför styrelsemöten samt vid dessa föredra och avge motiverade förslag till beslut. VD ansvarar också för att styrelsebeslut blir verkställda. Fastpartners VD Sven-Olof Johansson är också bolagets största aktieägare, genom Compactor Fastigheter AB.

FÖRETAGSLEDNINGEN

Företagsledningen består av VD, vVD/marknadschef, ekonomichef, fastighetschef, Affärsutvecklingschef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 78. Företagsledningen har löpande möten där verksamhetens resultat och utveckling följs upp. Strategifrågor, planer, väsentliga projekt, budgetuppföljning och prognosarbete är också viktiga områden som behandlas av företagsledningen. Principerna för ersättning till ledande befattningshavare har fastställts av bolagsstämman och innebär att bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för VD respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare. Ersättning till VD beslutas av styrelsen. För ytterligare information kring ersättning till ledande befattningshavare, se not 26 Personal, styrelse och revisorer.

BOLAGETS REVISORER

Revisorerna ska granska Fastpartners årsredovisning, koncernredovisning och bokföring samt styrelsens och VDs förvaltning. Revisorerna ska efter varje räkenskapsår lämna en revisionsberättelse till årsstämman. Revisorer utses av årsstämman för en mandattid om fyra år. Vid årsstämman 2019 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2021. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn

Johan Telander för en period om ett år räknat från Årsstämman 2019. Styrelsen träffar revisorn minst två gånger per år.

FINANSIELL RAPPORTERING

Kvalitén i den finansiella rapporteringen styrs genom av styrelsen fastställda policys och instruktioner för ansvarsfördelning och styrning, såsom instruktioner för VD avseende bland annat den finansiella rapporteringen. Styrelsen erhåller inför varje styrelsemöte de senaste ekonomiska rapporterna och vid varje styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska och finansiella ställning. Styrelsen behandlar även delårsrapporter och årsredovisning. Minst två gånger per år redogör bolagets revisor för sin granskning av bolagets bokföring och förvaltning.

STYRELSENS RAPPORT OM INTERN KONTROLL TILL DEN DEL DEN AVSER FINANSIELL RAPPORTERING

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning för den interna kontrollen. Denna rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen 2019 har upprättats i enlighet med den svenska aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning och är en del av bolagsstyrningsrapporten. Fastpartners styrelse har inte funnit någon anledning att inrätta en funktion för intern revision. Uppföljning och kontroll av den interna kontrollen utförs främst av företagets ekonomichef, controller och fastighetschef.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Vidare rapporterar bolagets revisorer personligen direkt till styrelsen minst en gång per år sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen. Styrelsen har en tät dialog med bolagets VD och ekonomichef vilket bekräftas av att under 2019 höll styrelsen 18 protokollförda möten.

ORGANISATION AV INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Kontrollmiljö

Styrelsens arbetsordning och instruktionerna för VD avser att säkerställa att den interna kontrollmiljön inom bolaget fungerar väl. Därtill kommer de interna riktlinjer och policys som har utarbetats av styrelsen och företagsledningen. Bland dessa riktlinjer och policys kan nämnas informationspolicy, investeringspolicy och ITpolicy. Styrelsen har också fastställt en instruktion för rapportering av finansiell information, enligt vilken företagsledningen löpande rapporterar till styrelsen. Utöver detta finns inom bolaget fastställda rutiner för bland annat tecknande av hyreskontrakt och intäktsredovisning, inköp, tjänstebilar samt attestordning med fastställda beloppsgränser.

Riskbedömning

Riskbedömningen innebär att en analys har gjorts för att identifiera områden där det finns en risk för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Resultatet av denna analys och de bedömningar som företagsledningen har gjort visar att dessa områden främst avser värdering av fastigheter och projekt, fastighetsförvärv, reserveringar, finansiella investeringar och skatter. Fastigheter och därtill hörande pågående projekt utgör den enskilt största posten i balansräkningen. Detta medför att rutiner för värdering av fastigheter är mycket viktiga. Reserveringar i balansräkningen innefattar vanligtvis ett visst mått av bedömningar från företagsledningen, vilket också innebär att dessa bedömningar och rutiner kring dem får stor betydelse. Finansiella instrument ska redovisas till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde, vilka baseras på värderingstekniker med visst mått av bedömningar.

Bolagets skattesituation analyseras löpande för att kontrollera att lagar och regler följs samt att bolagets skattesituation blir rättvisande redovisad i de finansiella rapporterna. Bolagets risker finns utförligt beskrivna på sidorna 61–62.

Kontrollaktiviteter

De kontrollaktiviteter som finns inom bolaget syftar till att hantera de identifierade riskområdena och att förebygga att väsentliga fel uppstår. Kontrollaktiviteterna består dels av företagsledningens analys av verksamhetens resultat- och balansräkning, kassaflöde och nyckeltal, dels av löpande avstämningar, attester och uppföljningar.

Information och kommunikation

Interna policys och riktlinjer finns tillgängliga för samtliga anställda. Därutöver ligger det löpande ansvaret att informera avdelningarna på respektive chef inom organisationen. Hantering av både den interna och den externa informationen finns angiven i bolagets informationspolicy.

Uppföljning

Styrelsen utvärderar och analyserar löpande den information som erhålls från företagsledningen. Därtill görs uppföljning av revisorernas rapportering avseende granskningen av intern kontroll för finansiell rapportering. Detta arbete innebär att följa upp och stämma av vilka åtgärder som företagsledningen vidtar för att komma tillrätta med de förbättringsområden som rapporterats av revisorn.

LEDNING

**SVEN-OLOF JOHANSSON**

Verkställande direktör sedan 1997. Stockholm, född 1945.

Anställd år: 1997.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Compactor Fastigheter AB; styrelseledamot i bolag inom Fastpartner-koncernen och styrelseledamot i SBB i Norden AB, Autoropa AB och STC Interfinans AB.

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 130 717 915 (förra året: 130 217 915).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 130 817 915 A-aktier.

Antal preferensaktier i Fastpartner: 74 100 (förra året 74 100).

**CHRISTOPHER JOHANSSON**

Vice verkställande direktör och Marknadschef.

Stockholm, född 1977.

Anställd år: 2012.

Övriga uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i Compactor Fastigheter AB.

Antal A-aktier i Fastpartner: 6 750 (förra året: 6 750).

**DANIEL GERLACH**

Ekonomichef.

Stockholm, född 1976.

Anställd år: 2009.

Antal A-aktier i Fastpartner: 14 000 (förra året: 12 709).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 16 500 A-aktier.

Antal D-aktier i Fastpartner: 1 600 (förra året 0)

**SVANTE HEDSTRÖM**

Fastighetschef.

Stockholm, född 1961.

Anställd år: 2008.

Antal A-aktier i Fastpartner: 53 800 (förra året: 52 000).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 55 200 A-aktier.

Antal D-aktier i Fastpartner: 3 000 (förra året 0)

**ANDREAS VON HEDENBERG**

Affärsutvecklingschef.

Stockholm, född 1979.

Anställd år: 2018.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Wästbygg Gruppen AB.

Antal A-aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 5 000 A-aktier.

**HÅKAN BOLINDER**

Regionchef.

Stockholm, född 1963.

Anställd år: 2004.

Antal A-aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav direkt och via närstående till 316 A-aktier.

**JENNY TALLSKOG**

Regionchef.

Stockholm, född 1978.

Anställd år: 2019.

Antal A-aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav direkt och via närstående till 300 A-aktier.

**PATRIK ARNQVIST**

Regionchef.

Stockholm, född 1979.

Anställd år: 2012.

Antal A-aktier i Fastpartner: 7 000 (förra året: 4 500).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 9 500 A-aktier.

**FREDRIK THORGREN**

Regionchef.

Gävle, född 1974.

Anställd år: 2015.

Antal A-aktier i Fastpartner: 4 500 (förra året: 4 500).

STYRELSE OCH REVISORER



PETER CARLSSON

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2008.

Stockholm, född 1954.

Övriga uppdrag: –

Antal A-aktier i Fastpartner: 33 750 (förra året: 33 750).



SVEN-OLOF JOHANSSON

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2017. Verkställande direktör sedan 1997.

Stockholm, född 1945.

Övriga uppdrag: Compactor Fastigheter AB, bolag inom Fastpartner-koncernen och styrelseledamot i SBB i Norden AB, Autoropa AB och STC Interfinans AB.

Antal A-aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 130 717 915 (förra året: 130 217 915).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuell aktieinnehav till 130 817 915 A-aktier.

Antal preferensaktier i Fastpartner: 74 100 (förra året: 74 100).



CHARLOTTE BERGMAN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2015.

Lidingö, född 1963.

Övriga uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i ELU Konsult AB. Styrelseledamot i Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB, Sandbäcken Invest Group Holding AB och Svevia AB.

Antal A-aktier i Fastpartner: 1 200 (förra året: 0).



CECILIA VESTIN

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2019.

Älvsjö, född 1977.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Exengo Installationskonsult AB samt Affärschef Specialfastigheter AB.

Antal A-aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).



ANDERS KELLER

Suppleant/ledamot i Fastpartners styrelse sedan 1995.

Stockholm, född 1940.

Övriga uppdrag: –

Antal A-aktier i Fastpartner direkt och indirekt: 75 093 (förra året: 75 093).

Revisor

**DELOITTE AB
JOHAN TELANDER**

Huvudansvarig auktoriserad revisor. Född 1978.

Revisionsuppdrag i följande större företag: Marginalen Fastigheter AB, Climeon AB (publ), Rejlers AB (publ), Trygghem Bostad AB (publ) och Stockholmsmässan AB.



RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN

MSEK	Not	2019	2018
Hysesintäkter	3	1 686,5	1 450,6
Övriga intäkter		–	–
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		–279,0	–247,0
Reparation och underhåll		–65,4	–59,8
Fastighetsskatt		–100,6	–73,2
Tomträttsavgälder/arronden	4	–7,9	–34,0
Fastighetsadministration och marknadsföring		–60,6	–54,7
Driftnetto		1 173,0	981,9
Central administration	5	–34,9	–32,4
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	2 587,6	1 198,6
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	423,4	0,7
Resultat från andelar i intresseföretag	14	24,1	52,6
Resultat före finansiella poster	26	4 173,2	2 201,4
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	8,8	3,7
Finansiella kostnader	7	–318,6	–238,7
Värdeförändringar finansiella instrument	8	–32,5	144,4
Resultat före skatt		3 830,9	2 110,8
Aktuell skatt	9	–94,0	–110,4
Uppskjuten skatt	9	–589,9	–194,5
ÅRETS RESULTAT		3 147,0	1 805,9
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		3 147,0	1 805,9
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		3 147,0	1 805,9
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
		3 147,0	1 805,9
Resultat per stamaktie, serie A, kr		17,19	9,77
Antal utgivna stamaktier, serie A		181 233 636	181 233 636
Anal utestående stamaktier, serie A		180 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier, serie A		180 900 000	180 900 000

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

BALANSRÄKNINGAR, KONCERNEN

MSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	27 876,8	22 263,7
Fastigheter under uppförande	10	295,6	66,3
Nyttjanderättstillgång tomträtt		1 018,0	-
Maskiner och inventarier	11	1,7	1,2
Summa materiella anläggningstillgångar		29 192,1	22 331,2
Aktier och andelar	13, 22	0,0	0,0
Andelar i intresseföretag	14	372,5	60,0
Andra långfristiga fordringar	15	51,3	8,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		423,8	68,4
Summa anläggningstillgångar		29 615,9	22 399,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		6,1	3,9
Övriga fordringar		7,8	363,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	92,4	86,4
Likvida medel	17	264,3	676,1
Summa omsättningstillgångar		370,6	1 129,4
SUMMA TILLGÅNGAR		29 986,5	23 529,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		651,4	623,1
Övrigt tillskjutet kapital		1 903,7	1 234,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		10 076,6	7 257,1
Summa eget kapital		12 631,7	9 114,3
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	10 562,1	8 037,2
Leasingskulld tomträtt		1 018,0	-
Övriga långfristiga skulder	20	42,8	29,9
Uppskjuten skatteskuld	9	2 178,9	1 589,0
Summa långfristiga skulder		13 801,8	9 656,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	2 833,0	4 120,2
Leverantörsskulder		125,1	132,4
Övriga skulder		321,3	248,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	273,6	257,2
Summa kortfristiga skulder		3 553,0	4 758,6
Summa skulder		17 354,8	14 414,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 986,5	23 529,0

RESULTRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2019	2018
Hysesintäkter	3	524,9	469,6
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-65,3	-60,9
Reparation och underhåll		-21,6	-21,7
Fastighetskatt		-29,5	-23,7
Tomträttsavgifter/arrenden		-15,6	-10,3
Fastighetsadministration och marknadsföring		-35,1	-35,4
Driftnetto		357,8	317,6
Central administration	5	-25,5	-25,7
Resultat från andelar i intresseföretag	14	24,1	75,1
Resultat före finansiella poster	26	356,4	367,0
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	189,6	267,2
Finansiella kostnader	7	-391,4	-417,6
Försäljning aktier och andelar		780,0	23,8
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl. anteciperad utdelning)		965,1	399,7
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	-36,0	142,2
Resultat före dispositioner och skatt		1 863,7	782,3
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		151,8	-258,4
Resultat före skatt		2 015,5	523,9
Aktuell skatt	9	-48,3	-5,1
Uppskjuten skatt	9	7,6	10,3
ÅRETS RESULTAT		1 974,8	529,1

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

BALANSRÄKNINGAR, MODERBOLAGET

MSEK	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	0,8	0,7
Summa materiella anläggningstillgångar		0,8	0,7
Andelar i koncernföretag	12	5 607,7	4 860,5
Fordringar hos koncernföretag		11 805,2	8 803,4
Aktier och andelar	13, 22	0,0	0,0
Andelar i intresseföretag	14	372,6	60,1
Andra långfristiga fordringar	15	74,2	23,9
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 859,7	13 747,9
Summa anläggningstillgångar		17 860,5	13 748,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		0,6	1,1
Övriga fordringar		4,8	4,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77,0	47,7
Likvida medel	17	257,3	612,9
Summa omsättningstillgångar		339,7	666,4
SUMMA TILLGÅNGAR		18 200,2	14 415,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		651,4	623,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		1 903,7	1 234,1
Balanserade vinstmedel		842,4	640,8
Årets resultat		1 974,8	529,1
Summa eget kapital		5 464,0	3 118,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	9 055,7	7 040,8
Skulder till koncernföretag		493,6	987,3
Övriga långfristiga skulder	20	23,5	17,7
Summa långfristiga skulder		9 572,8	8 045,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 687,5	2 904,6
Leverantörsskulder		58,2	68,9
Övriga skulder		287,0	158,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	130,7	118,0
Summa kortfristiga skulder		3 163,4	3 250,4
Summa skulder		12 736,2	11 296,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 200,2	14 415,0

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier, serie A	Antal utestående stamaktier, serie D	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	180 900 000	–	5 692 497	623,1	1 234,1	5 749,7	7 606,9
Utdelning 1,44 kr/stamaktie serie A och 6,68 kr/preferensaktie ¹⁾						–298,5	–298,5
Årets totalresultat						1 805,9	1 805,9
Eget kapital 2018-12-31	180 900 000	–	5 692 497	623,1	1 234,1	7 257,1	9 114,3
Emission av stamaktier, serie D		8 500 000		28,3	669,6		697,9
Utdelning 1,60 kr/stamaktie serie A och 6,68 kr/preferensaktie ¹⁾						–327,5	–327,5
Årets totalresultat						3 147,0	3 147,0
Eget kapital 2019-12-31	180 900 000	8 500 000	5 692 497	651,4	1 903,7	10 076,6	12 631,7
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	180 900 000	8 500 000	5 692 497	651,4	1 903,7	10 076,6	12 631,7

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier, serie A	Antal utestående stamaktier, serie D	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och upp- skrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	180 900 000	–	5 692 497	623,1	91,7	2 173,4	2 888,2
Utdelning 1,44 kr/stamaktie och 6,68 kr/preferensaktie ¹⁾						–298,5	–298,5
Årets totalresultat						529,1	529,1
Eget kapital 2018-12-31	180 900 000	–	5 692 497	623,1	91,7	2 404,0	3 118,8
Emission av stamaktier, serie D		8 500 000		28,3		669,6	697,9
Utdelning 1,60 kr/stamaktie och 6,68 kr/preferensaktie ¹⁾						–327,5	–327,5
Årets totalresultat						1 974,8	1 974,8
Eget kapital 2019-12-31	180 900 000	8 500 000	5 692 497	651,4	91,7	4 720,9	5 464,0

¹⁾ Varav utdelning preferensaktier utgör –38,0 MSEK. Av detta är –308,5 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2019-12-31.

KASSAFLÖDESANALYSER

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		3 830,9	2 110,8	2 015,5	523,9
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,2	0,2	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-2 555,1	-1 186,0	36,0	14,8
Övriga poster	27	-439,9	-205,2	-804,1	-255,9
Betalda skatter		-61,4	-127,7	28,6	0,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		774,7	592,1	1 276,1	283,7
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar		-8,5	7,8	-28,9	2,3
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder		-21,4	-158,1	-20,9	-157,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		744,8	441,8	1 226,3	128,4
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-3 255,1	-1 135,6	-	-
Försäljning av fastigheter		501,0	138,9	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		47,1	353,5	501,0	458,3
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-77,6	-23,0	-2 440,1	-438,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 784,6	-666,2	-1 939,1	19,7
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	28				
Upptagande av lån		3 227,3	1 755,9	3 330,4	1 423,2
Lösen och amortering av lån		-1 989,6	-792,0	-3 347,2	-733,7
Emission av stamaktier, serie D		701,4	-	701,4	-
Lämnade utdelningar		-327,4	-298,4	-327,4	-298,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 611,7	665,5	357,2	391,1
ÅRETS KASSAFLÖDE		-428,1	441,1	-355,6	539,2
Kassabehållning vid årets ingång	17	676,1	215,6	612,9	73,7
Förvärvade likvida medel		16,3	19,4	-	-
Kassabehållning vid årets slut	17	264,3	676,1	257,3	612,9

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 01 Redovisningsprinciper

ALLMÄN INFORMATION

Fastpartner AB (publ) [556230–7867] är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm. Bolagets aktie är sedan 1994 noterad vid NASDAQ OMX Nordiska börs i Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter i expansiva orter. Styrelsen och verkställande direktören har per 26 mars 2020 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning för publicering och den kommer att föreläggas årsstämman den 23 april 2020 för fastställande.

KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED LAG OCH NORMGIVNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretation Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1. Kompletterande redovisningsregler för koncerner vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i årsredovisningslagen.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med Årsredovisningslagen, RFR 2 för Redovisning i juridisk person och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta. Samtliga belopp är angivna i miljontals kronor med en decimal om ej annat anges. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde och skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av andra långfristiga värdepapper och övriga skulder. De nedan beskrivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterbolag, intresseföretag och joint venture företaget.

TILLÄMPNING AV NYA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter 2019.

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 ersatte IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019. IFRS 16 innebär främst förändringar för leasetagaren. I stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen. Fastpartner tillämpar inte standarden retroaktivt. Nyttjanderätten (leasingtillgången) och leasingskulden värderas till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Nyttjanderätten inkluderar även direkta kostnader hänförliga till tecknandet av leasingavtalet. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på nyttjanderätten och räntekostnader. Som hyresvärd och leasgivare bedöms förändringen inte påverka Fastpartners redovisning. I egenskap av leasetagare har Fastpartner gjort en genomgång av koncernens leasingavtal, varvid tomrättsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomrätter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, så som exempelvis fordon och kontorsutrustning. Leasingskulden per 31 december 2019 avseende tomrättsavtal uppgick till cirka 1 018 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Som följd av övergången till IFRS 16 redovisas kostnaden för tomrättsavgälder i sin helhet redovisas som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad jämfört med principen föregående år där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet är dock oförändrat. I beräkningen av räntetäckningsgrad återläggs tomrättsavgälden som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet. Kostnad för tomrättsavgälder uppgår för år 2019 till 31,2 MSEK.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Koncernredovisning

Dotterbolag är de bolag där koncernen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande uppstår när moderbolaget har inflytande över ett företag, är exponerat för, eller har rätt till, rörlig avkastning från innehavet i företaget samt har möjlighet att använda inflytande över företaget till att påverka avkastningen. Koncernens sammansättning framgår i not 12. Förekomsten och

effekten av potentiella rösträtter som för närvarande är möjliga att utnyttja eller konvertera, beaktas vid bedömningen av hurvida koncernen utövar bestämmande inflytande. Dotterbolag medtas i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och ingår inte i koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Förvärv av dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalandelar i utbyte mot kontroll över den förvärvade rörelsen. Förvärvsrelaterade kostnader redovisas i resultaträkningen när de uppkommer. Vid rörelseförvärv där summan av köpeskillingen, eventuell innehav utan bestämmande inflytande och verkligt värde vid förvärvstidpunkten på tidigare aktieinnehav överstiger verkligt värde vid förvärvstidpunkten på identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas skillnaden som goodwill i rapporten över finansiell ställning. Om skillnaden är negativ redovisas denna som en vinst på ett förvärv till lågt pris direkt i resultatet efter omprövning av skillnaden. I de fall förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas istället anskaffningsvärdet på de enskilt identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Betydande inflytande innebär att ägarföretaget kan delta i de beslut som rör ett företags finansiella och operativa strategier, men innebär inte bestämmande över dessa strategier. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Andelar i intresseföretag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde justerat för förändringar i koncernens andel av intresseföretagets nettotillgångar, med avdrag för eventuella värdeminskningar i verkligt värde på individuella andelar. Resultat från intressebolag redovisas i resultaträkningen under rubriken "Andel i intresseföretags resultat". Avskrivningar på övertärderna i intresseföretag ingår också i denna resultatpost. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde.

Samarbetsarrangemang

Ett samarbetsarrangemang är ett avtalsbaserat ekonomiskt förhållande där koncernen tillsammans med en annan part bedriver en ekonomisk verksamhet och där parterna har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Innehav i ett samarbetsarrangemang kan vara antingen en gemensam verksamhet eller joint venture. Fastpartners innehav i samarbetsarrangemang är joint venture. Innehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Se ovan under Intresseföretag för redogörelse av kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt då betsamma upphör.

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer genom koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och joint ventures elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentredovisningen 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 samma som för koncernen i övrigt. De fyra regionerna följs upp på driftmetonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade 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 finansnetto samt skatt. Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgångarna är direkt hänförliga till respektive segment.

INTÄKTER

Hyresintäkter

Koncernen genererar intäkter huvudsakligen från uthyrning av bostäder och lokaler under operationella leasingavtal. Intäkterna redovisas linjärt över den period då bostaden/lokalen är upplåten. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktövers direkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktssdagen såvida motparten inte erhåller kontroll över fastigheten vid ett senare tillfälle. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

LEASINGAVTAL

Ett finansiellt leasingavtal föreligger då de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. De leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationella leasingavtal. Alla Fastpartners leasingavtal av väsentlig karaktär har klassificerats som operationella.

Koncernen som leasetagare

Leasingavgifter under operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden med utgångspunkt från nyttjandet. Fastpartner har klassificerat ingångna tomtträts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal, där Fastpartner är leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Hyreskontraktet avseende förvaltningsfastigheterna klassificeras som operationella leasingavtal, där koncernen står som leasegivare. Principer för redovisning av erhållna leasingbetalningar redovisas under avsnittet intäkter.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, realiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella tillgångar. Ränteintäkter periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning på aktier redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs. Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar som är förknippade med ägandet av instrumentet i allt väsentligt överförs till köparen och koncernen ej längre har kontroll över instrumentet. Lånekostnader redovisas i den period till vilken de hänförs utom till den del de inräknas i anskaffningsvärdet vid väsentliga ny-, till- och ombyggnationer. Räntekostnaden motsvarar faktisk kostnad eller beräknas efter en räntefot motsvarande koncernens genomsnittliga räntekostnad för perioden. Kostnad för uttag av pantbrev betraktas som finansiell kostnad och periodiseras över tre år.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna räntederivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Aktier och andelar

Aktier och andelar avser andra långfristiga värdepappersinnehav utanför fastighetsrörelsen och är redovisade till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. Fastpartner har klassificerat innehaven som ses som kapitalinvesteringar som finansiella instrument. Innehavet av egna aktier har inte redovisats som finansiell tillgång, vilket är i överensstämmelse med IAS 32.

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar

Andra långfristiga fordringar och övriga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år klassificeras de som andra långfristiga fordringar och om innehavstiden är kortare klassificeras dem som övriga fordringar. Dessa fordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Fordringar

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga Fastpartners finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktssliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontaktsenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns hyresfordringar, övriga fordringar där sistnämnda avser främst moms- och skattefordringar. Fordringarna har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att

de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

För koncernens fordringar utom likvida medel används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp.

Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa och banktillgodohavanden. Tillgodohavanden under kassa och bank kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att banktillgodohavanden är betalningsbara på anfordran motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

Låneskulder

Låneskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella väsentliga transaktionskostnader fördelas över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år medan kortfristiga har en löptid kortare än ett år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar, till förvärvet, direkt hänförliga utgifter. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Fastigheter under uppförande avser nyproducerade fastigheter som Fastpartner utför från grunden och inkluderar således ej hyresgästpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Två gånger per år görs värderingar av Fastpartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2019 är det Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB som utfört dessa. Värderingsföretagens 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, underhåll och reparationer. Därutöver använder värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingen 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 genomförts 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. Byggrätter redovisas till marknadsvärde när detaljplaneprocessen har framskridit så långt att ett reellt marknadsvärde uppstår. Byggrätter värderas främst till ortsprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. För Fastpartner är det endast ett fåtal fastigheter där byggrätten har värderats.

Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering. Se även beskrivning under not 10 Förvaltningsfastigheter. Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar hänförliga till förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast när det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskops läggs utgiften till det redovisade värdet. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

MASKINER OCH INVENTARIER

Maskiner och inventarier redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Maskiner och inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på maskiner och inventarier beräknas från historiskt anskaffningsvärde med justering för beräknat restvärde och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningsstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningsstillgångens redovisade värde och dess bedömda återvinningsvärde. Återvinningsvärdet utgörs av det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det pris som beräknas kunna uppnås vid försäljning av en tillgång mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag ska göras för försäljningskostnader och avvecklingskostnader. Nyttjandevärdet mäts som förvärtat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivning sker då det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Nedskrivningar återförs om förändringar har skett i de antaganden som ledde fram till den ursprungliga nedskrivningen. Återföring sker högst till det värde som skulle ha redovisats efter avskrivningar om ingen nedskrivning skett. Återförda nedskrivningar redovisas i resultaträkningen.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premie erläggs.

Förmånsbestämda planer

Koncernens pensioner utgörs av ITP-planen genom försäkring i Alecta vilken, enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10, klassificeras som en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. Detta innebär att företaget ska redovisa sin proportionella del av de förmånsbestämda förpliktelseerna samt förvalningstillgångar och kostnader som är förknippade med planerna. Enligt uppgift från Alecta kan de ej lämna dessa uppgifter, varför planen redovisas som en avgiftsbestämd plan i enlighet med punkt 30 i IAS 19.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar är skulder som är osäkra med avseende på belopp och/eller tidpunkt då de kommer att regleras. Fastpartner redovisar en avsättning i balansräkningen när det finns ett åtagande till följd av en inträffad händelse och att det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs vid eventuella väsentliga tidseffekter för framtida betalningsflöden.

SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar av tidigare års aktuella skatt. Uppskjuten skatt beräknas på skillnaden mellan redovisade och skattemässiga värden på företagens tillgångar och skulder. Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip för alla skattepliktiga temporära skillnader, förutom till den del den uppskjutna skatten hänförs till den första redovisningen av goodwill eller en tillgång eller skuld som härrör från en transaktion som inte är ett tillgångsförvärv och vid tidpunkten för förvärvet inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den utsträckning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis mot den uppskjutna skattefordran. Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras. Uppskjuten skatt redovisas som intäkt eller kostnad i resultaträkningen, utom i de fall den avser transaktioner eller händelser som redovisats direkt mot totalresultatet, varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas mot totalresultatet. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för poster som inte är kassaflödespåverkande.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av ett en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagens kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt årsredovisningslagen, Rådets för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridiska personer" och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper för moderbolaget

De ändringar i RFR 2 Redovisning för juridiska personer som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2019 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2019.

Ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft:

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft och som gäller från och med 1 januari 2020, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Dotterföretag, intresseföretag och joint ventures

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt kapitalandelsmetoden justerat för upp- och/eller nedskrivningar. Utdelningar redovisas i sin helhet som intäkt.

Transaktionskostnader i samband med förvärv av dotterföretag redovisas som del av anskaffningsvärdet.

Förvaltning i kommission

Fastighetsägande dotterföretag driver förvaltningen i kommission för moderbolaget. Löpande intäkter och kostnader, och driftrelaterade balansposter redovisas direkt i moderbolaget. I dotterföretagen redovisas i princip endast avskrivningar på byggnader.

Uppskjuten skatt

De belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas i juridisk person inte den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till de obeskattade reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas enligt svensk praxis över resultaträkningen i enskilda bolag under rubriken "Bokslutsdispositioner". I balansräkningen redovisas det ackumulerade värdet av avsättningarna under rubriken "Obeskattade reserver", av vilka 22 procent kan betraktas som uppskjuten skatteskuld och 78 procent som bundet eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott förs direkt mot fritt eget kapital hos mottagaren och som en ökning av posten "Andelar i koncernföretag" hos givaren. Koncernbidrag som lämnas och tas emot i syfte att minimera koncernens skattebetalningar redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

NOT 02 Redovisning av segment

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentsredovisning 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 samt koncernjusteringar. Hyresintäkterna, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt realiserade 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.

Ingen hyresgäst står för mer än tio procent av hyresintäkterna och ingen verksamhet eller några tillgångar finns utanför Sverige.

Region 1 innefattar bolagets fastigheter i områdena Lunda/Spånå/Stockholm central/Alvesta/Malmö/Växjö och Ystad samt bolagets tre stadsdelscentrum i Hässelby, Tensta och Rinkeby.

Region 2 innefattar bolagets fastigheter i Västberga/Bromma/Täby/Lidingö/Södertälje/Norrköping/Åvidaberg/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 och Ulricehamn.

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

MSEK	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncerngemensamma poster		Summa koncernen		
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Hyresintäkter	722,1	554,1	399,3	379,7	443,6	401,2	121,5	115,6	1 686,5	1 450,6			1 686,5	1 450,6	
Fastighetskostnader	-201,9	-176,1	-120,6	-115,7	-150,5	-137,6	-40,5	-39,3	-513,5	-468,7			-513,5	-468,7	
Drifnetto	520,2	378,0	278,7	264,0	293,1	263,6	81,0	76,3	1 173,0	981,9			1 173,0	981,9	
Tomrättsavgälder	-21,1		-5,0		-5,1				-31,2				-31,2	-	
Värdeförändringar															
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 683,4	596,1	460,4	304,8	420,0	191,9	23,7	105,8	2 587,6	1 198,6			2 587,6	1 198,6	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	424,5	0,3				-1,0	-1,1	1,4	423,4	0,7			423,4	0,7	
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-32,5	-12,6		157,0	-32,5	144,4	
Bruttoresultat	2 607,0	974,4	734,2	568,8	708,0	454,5	103,6	183,5	4 120,3	2 168,6		157,0	4 120,2	2 325,6	
Ofördelade poster															
Central administration												-34,9	-32,4	-34,9	-32,4
Andel i intresseföretags resultat									21,5	13,6		2,6	39,0	24,1	52,6
Finansiella intäkter									8,8	3,7				8,8	3,7
Finansiella kostnader									-287,4	-238,7				-287,4	-238,7
Resultat före skatt														3 830,9	2 110,8
Skatt												-683,9	-304,9	-683,9	-304,9
Årets totalresultat									3 863,1	1 947,2		-716,2	-141,3	3 147,0	1 805,9
Förvaltningsfastigheter	13 634,5	9 803,6	6 036,8	5 387,0	6 908,2	5 607,4	1 592,9	1 532,0	28 172,4	22 330,0			28 172,4	22 330,0	
Ofördelade poster															
Nyttjanderättstillgång tomträtt														1 018,0	-
Finansiella anläggningstillgångar														423,8	68,4
Inventarier														1,7	1,2
Omsättningstillgångar														106,3	453,3
Likvida medel														264,3	676,1
Summa tillgångar	13 634,5	9 803,6	6 036,8	5 387,0	6 908,2	5 607,4	1 592,9	1 532,0	28 172,4	22 330,0			29 986,5	23 529,0	
Ofördelade poster															
Eget kapital														12 631,7	9 114,3
Långfristiga skulder														11 622,9	8 067,1
Uppskjuten skatteskuld														2 178,9	1 589,0
Kortfristiga skulder														3 553,0	4 758,6
Summa eget kapital och skulder														29 986,5	23 529,0
Årets förvärv och investeringar	2 147,6	257,4	189,4	390,2	880,8	337,1	37,2	152,2	3 254,9	1 136,9			3 254,9	1 136,9	
Årets försäljningar		-6,0				-112,0	-0,1	-3,5	-0,1	-121,5			-0,1	-121,5	

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Hyresvärde	1 927,0	1 662,1	583,6	520,7
Hyresrabatter och förluster	-70,0	-41,2	-13,6	-10,6
Vakanser	-170,5	-170,3	-45,1	-40,5
Summa	1 686,5	1 450,6	524,9	469,6

Den genomsnittliga återstående kontraktslängden uppgår till 4,7 (4,8) år. Koncernens kreditförluster avseende hyresfordringar uppgår för året till -4,0 (-2,6) MSEK.

Fastpartners kontraktstidstruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktstvärde		Andel %
	Antal	(årshyra)	
2020	582	180,8	10,9
2021	446	233,9	14,3
2022	394	276,1	16,9
2023	318	331,7	20,3
2024	75	230,8	14,1
2025 >	98	384,0	23,5
Summa kommersiella fastigheter	1 913	1 637,3	100,0
Bostäder	204	16,4	
P-platser och garage	1 342	31,1	
Summa	3 459	1 684,8	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 7 644,5 (6 976,6) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 16,4 (13,5) MSEK i årshyra och orderstocken för p-platser uppgår till 79,2 (51,9) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2019	2018
Avtalade hyresintäkter år 1	1 637,3	1 444,0
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	4 240,5	3 714,1
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 766,7	1 818,6
Summa	7 644,5	6 976,6

Fördelningen av kontraktstportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktstvärde per region	Kontraktstvärde	Löptid	
		Yta (kvm)	
Region 1	3 008,2	4,3	426 460
Region 2	1 945,3	5,1	415 487
Region 3	1 918,8	4,6	442 183
Region 4	772,1	6,4	211 042
Summa	7 644,5	4,7	1 495 172

Fördelning av intäkter	Koncernen	
	2019	2018
Hyresintäkter	1 577,2	1 356,4
Serviceintäkter	109,3	94,2
Summa	1 686,5	1 450,6

NOT 04 Tomträtsavgälder och arrenden

Tomträtsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträts- och arrendeavgift uppgick till 39,1 (34,0) MSEK för 2019. Tomträter innehas främst i Stockholmsregionen. Fastpartner innehar 55 tomträter genom dotterbolag. Tomträtsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

	Koncernen	
	2019	2018
Avtalade framtida tomträtsavgälder		
Avtalade tomträtsavgälder år 1	-30,0	-23,5
Avtalade tomträtsavgälder år 2 till 5	-106,3	-81,7
Avtalade tomträtsavgälder år 6 och framåt	-83,4	-70,1
Summa	-219,7	-175,2

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Central administration	-34,9	-32,3	-25,5	-25,6
Avskrivningar kontorsutrustning	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Summa	-34,9	-32,4	-25,5	-25,7

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter	8,7	3,7	189,5	267,2
Resultat från finansiella placeringar	0,1	0,0	0,1	0,0
Summa	8,8	3,7	189,6	267,2

På koncerninterna fordringar bokförs i moderbolaget ränteintäkter på reversfordringar avseende koncernens skulder till kreditinstitut. Koncerninterna ränteintäkter elimineras i koncernresultaträkningen.

NOT 07 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-266,0	-217,4	-240,6	-204,1
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-129,8	-193,6
Räntekostnader avseende checkräkning	-1,9	-1,0	-1,9	-1,0
Räntekostnader övriga skulder	-2,3	-6,7	-2,1	-5,3
Summa räntekostnader	-270,2	-225,1	-374,4	-404,0
Övriga finansiella poster	-10,7	-9,7	-10,5	-9,7
Pantbrevskostnader	-6,5	-3,9	-6,5	-3,9
Tomträtsavgälder	-31,2	-	-	-
Summa övriga finansiella poster	-48,4	-13,6	-17,0	-13,6
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-318,6	-238,7	-391,4	-417,6

NOT 08 Värdeförändringar

Realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till totalt 423,4 (0,7) MSEK och hänför sig till största delen av en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK avseende en försäljning som genomfördes under räkenskapsåret 2017 avseende fastigheterna Gunhild 5 och Gustav 1 i Stockholm. Fastigheterna överläts till ett underliggande fastighetsvärde om 50 MSEK med en tilläggsköpeskilling om 800 MSEK vid lagakraftvunnen detaljplan. Detaljplanen vann laga kraft den 8 juli 2019.

Not 8 fortsättning

Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2019	2018
Fastigheter		
Realiserade	423,4	0,7
Orealiserade	2 587,6	1 198,6
Summa värdeförändringar fastigheter	3 011,0	1 199,3

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 3 011,0 (1 199,3) MSEK. Av årets realiserade värdeförändringar om 2 587,6 (1 198,6) MSEK avser 1 683,4 (596,1) MSEK beståndet i Region 1, 460,4 (304,8) MSEK beståndet i Region 2, 420,0 (191,9) MSEK beståndet i Region 3 samt 23,7 (105,8) MSEK beståndet i Region 4. Av de realiserade värdeförändringarna avser 424,5 (0,3) MSEK beståndet i Region 1, 0,0 (-1,0) MSEK beståndet i Region 3 och -1,1 (1,4) MSEK beståndet i Region 4.

Under året har Fastpartner gjort halvårsvisa värderingar av hela fastighetsbeståndet med hjälp av värderingsinstitutet Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB.

För ytterligare information kring värdering av förvaltningsfastigheter, se not 10 Förvaltningsfastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Finansiella instrument				
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	-	157,0	-	157,0
Marknadsvärdering räntederivat	-32,5	-12,6	-36,0	-14,8
Summa värdeförändringar finansiella instrument	-32,5	144,4	-36,0	142,2

För ytterligare information kring värdering av finansiella instrument, se not 22 Verkligt värde finansiella instrument.

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	3 830,9	2 110,8	2 015,5	523,9
Nominell skattesats i Sverige, 21,4 (22,0)%	-819,8	-464,4	-431,3	-1 153,3
Justering resultatandel i HB/KB	-	-	0,4	2,7
Omvärdering hänförligt till ändring av skattesats	-	99,9	-	-
Upplösning av skatt i samband med skattefri försäljning	130,7	52,3	-	-
Justering för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	-0,2	-0,4	389,9 ¹⁾	117,8 ¹⁾
Andel i intresseföretags resultat	5,1	9,3	-	-
Korrigerig tidigare års taxering/beräkning	0,3	-1,6	0,3	-
Redovisad skattekostnad	-683,9	-304,9	-40,7	5,2
varav				
Aktuell skatt	-94,0	-110,4	-48,3	-5,1
Uppskjuten skatt	-589,9	-194,5	7,6	10,3
Redovisad skatt	-683,9	-304,9	-40,7	5,2

Aktuell skatt i moderbolaget 2019 avser till -48,6 MSEK skatt på årets resultat och till 0,3 MSEK korrigerig av skatt från föregående år.

Aktuell skatt i moderbolaget 2018 avser till -5,1 MSEK skatt på årets resultat och till 0,0 MSEK korrigerig av skatt från föregående år.

Bolagsskattesatsen för beskattningsår 2019 är sänkt till 21,4 (22,0)% och kommer att sänkas till 20,6% för beskattningsår 2021. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats som bedöms vara gällande vid realisering av denna.

¹⁾ Övriga ej skattepliktiga intäkter ingår skatteeffekten på anticerad utdelning från dotterbolag.

Uppskjuten skatteskuld -/fordran	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Temporära skillnader				
Fastigheter	-10 758,0	-7 855,3	-	-
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (20,6)%	-2 216,1	-1 618,2	-	-
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	-	-5,9	-	0,9
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	-	-1,3	-	-0,2
Marknadsvärdering räntederivat	126,8	94,3	111,1	75,1
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	26,1	19,4	22,9	15,5
Outnyttjade underskottsavdrag	56,3	56,3	-	-
Uppskjuten skattefordran 20,6 (20,6)%	11,6	11,6	-	-
Övrigt	-2,3	-2,3	-2,3	2,3
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
Uppskjuten skatteskuld	-2 178,9	-1 589,0	22,4	14,8

Årets skatt uppgår till -683,9 (-304,9) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförlig till realiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter samt möjligheter att utnyttja skattemässiga avskrivningar för förvaltningsfastigheterna. Detta innebär att skatten ej är kassaflödespåverkande. Vid avyttringar av fastigheter i bolagsform omvandlas sällan den uppskjutna skatten till aktuell skatt eftersom vinst vid försäljning av dotterbolagsaktier är skattefri. De nya reglerna avseende ränteaavdragsbegränsningarna gäller från 1 januari 2019. Fastpartners bedömning är att det nya regelverket inte får någon väsentlig effekt på betald skatt.

Spärrade underskott finns i koncernen om cirka 56,3 MSEK. Dessa kan börja utnyttjas i koncernen tidigast i taxeringen 2021. Uppskjuten skattefordran om 11,6 MSEK avseende dessa underskott har bokförts per 2019-12-31.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

Förvaltningsfastigheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Verkligt värde vid årets början	22 263,7	20 046,8	-	-
Omklassificering	-	69,2	-	-
Försäljningar av fastigheter	-0,1	-121,5	-	-
Förvärv av fastigheter	2 443,0	434,7	-	-
Investeringar	582,6	635,9	-	-
Värdeförändring	2 587,6	1 198,6	-	-
Verkligt värde vid årets slut	27 876,8	22 263,7	-	-

Fastigheter under uppförande	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Värde vid årets början	66,3	69,2	-	-
Omklassificering	-	-69,2	-	-
Investering	229,3	66,3	-	-
Värdeförändring	-	-	-	-
Verkligt värde vid årets slut	295,6	66,3	-	-

Koncernens fastigheter redovisas till verkligt värde och samtliga fastigheter har värderats enligt nivå 3, IFRS 13.

Två gånger under året har värderingar av Fastpartners hela fastighetsbestånd gjorts av värderingsinstitutet Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB.

Värderingsföretagens 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 värderingsföretagen också egen information avseende ort- och marknadsvillkor för respektive fastighet. Värderingsinstitutens utlåtande granskas och jämförs med Fastpartners interna värdering och den värdering som bäst stämmer överens med Fastpartners egna värdering används vid bedömningen av det totala marknadsvärdet för koncernens fastigheter.

Värderingen 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 genomförs en kassaflödesanalys för varje fastighet. Kassaflödesanalysen utgörs av en bedömning av

Not 10 fortsättning

nuvärdet av fastighetens framtida driftnetton under en kalkylperiod samt nuvärdet av objektets restvärde efter kalkylperiodens slut. Kalkylperioden uppgår normalt till tio år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden beräknas driftnettot för året efter kalkylperiodens slut.

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts dels utifrån Fastpartners lämnade uppgifter, dels utifrån erfarenhet avseende jämförbara objekt. Utbetalningarna för drift och underhåll bedöms öka i takt med den antagna inflationen.

Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på erfarenhetsmässiga bedömningar av marknads förräntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet.

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm	21 850,1	1 368,1	854,0	5,5 - 9,0	3,5 - 7,0	4,4
Uppsala & Mälardalen	1 875,1	120,2	102,1	6,3 - 8,9	5,1 - 6,9	5,0
Gävle	1 583,0	158,9	209,2	7,5 - 15,5	6,5 - 12,0	5,9
Göteborg	1 276,5	86,9	145,5	7,5 - 9,0	6,2 - 7,0	5,7
Norrköping	898,8	78,1	106,7	7,7 - 9,5	5,7 - 7,6	5,0
Malmö	433,2	44,5	48,3	7,5 - 9,2	5,6 - 7,2	6,1
Övrigt	255,7	29,2	44,9	8,5 - 11,0	6,5 - 9,0	6,3
Totalt	28 172,4	1 885,9	1 510,7	5,5 - 15,5	3,5 - 12,0	4,6

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av värdet som en investerare är villig att betala för en fastighet vid en given tidpunkt. Värderingen är gjord utifrån vedertagna modeller och vissa antaganden om olika parametrar.

Fastighetens marknadsvärde kan endast säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter. Ett osäkerhetsintervall anges i fastighetsvärderingarna och ligger i en normal marknad på +/- 5 till 10 procent. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- fem procent påverkar Fastpartners fastighetsvärde med +/- 1 400 MSEK.

Tabellen nedan visar hur olika parametrar påverkar fastighetsvärdet. De olika parametrarna påverkas var för sig av olika antaganden och i normalfallet samverkar de inte i samma riktning.

Känslighetsanalys, fastighetsvärdering

	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärdering, MSEK
Direktavkastning	0,5 procentenheter	+3 250/-2 650
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 350
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-690
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-325

För ytterligare information om värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under året, se not 8 Värdeförändringar.

Åtaganden

Fastpartner har inga väsentliga åtaganden att utföra reparationer och underhåll annat än vad som följer av god fastighetsförvaltning. Däremot finns åtaganden att färdigställa påbörjade investeringar i förvaltningsfastigheterna om cirka 428 (625) MSEK.

Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2019

Nedan tabell visar de väsentliga antaganden som använts vid värderingen. Då Fastpartner har många kombinationsfastigheter, fastigheter som både består av kontor/lager/produktion, har en geografisk indelning gjorts av beståndet i nedan risköversikt. Inflationsantagandet för hela kalkylperioden uppgår till två procent per år. Genomsnittligt avkastningskrav för hela fastighetsbeståndet uppgår till cirka 4,6 (5,4) procent. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,1 (4,9) procent, för Region 2 är det cirka 5,5 (6,1) procent, för Region 3 är det cirka 5,0 (5,9) procent och för Region 4 är det cirka 6,0 (6,4) procent.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	5,9	12,5	1,5	1,6
Förvärv	0,7	-	-	-
Investeringar	0,1	-	0,1	-
Avyttringar och utrangeringar	0,0	-6,6	0,0	-0,1
Summa	6,7	5,9	1,6	1,5
Akkumulerade avskrivningar				
Vid årets början	-4,7	-11,2	-0,8	-0,8
Förvärv	-0,1	-	-	-
Avyttringar och utrangeringar	0,0	6,6	0,0	0,1
Årets avskrivning enligt plan	-0,2	-0,1	0,0	-0,1
Summa	-5,0	-4,7	-0,8	-0,8
Planenligt restvärde vid årets slut	1,7	1,2	0,8	0,7

NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
I Moderbolaget				
Batteriet Fastighetsförvaltning AB	556178-8968	Stockholm	100%	29 083
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 721
Colonia Fastighet AB	556241-5140	Stockholm	100%	50
Darrgräset HB	969649-6810	Stockholm	100%	3 000
Deamatrix Förvaltning AB	556518-6896	Stockholm	100%	170 737
Fastighets AB Bomullspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Fastighets AB Drillsnäppan	556660-5761	Stockholm	100%	179 471
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	33 780
Fastighetsbolaget Timpenningen 2 KB	916610-5974	Stockholm	100%	1 085
Fastighetspartner Avaström Holding AB	556651-9723	Stockholm	100%	114 653
Fastighetspartner Bromma AB	556682-0956	Stockholm	100%	37 576
Fastighetspartner Globen AB	556625-5708	Stockholm	100%	28 814
Fastighetspartner Hallstahammar AB	556214-5580	Stockholm	100%	16 500
Fastighetspartner Knivsta-AR AB	556671-8507	Stockholm	100%	11 421
Fastighetspartner Lunda AB	556669-0656	Stockholm	100%	4 705
Fastighetspartner Norrköping AB	556231-5902	Stockholm	100%	8 422
Fastighetspartner Skolfastigheter AB	556661-5521	Stockholm	100%	25 768
Fastighetspartner Söderhamn Holding KB	969666-8889	Stockholm	100%	1
Fastighetspartner Täby AB	556204-1177	Stockholm	100%	2 650
FastPartner Aga 2 AB	556944-3145	Stockholm	100%	18 537
FastPartner Alingsås-Ullricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	26 139
FastPartner Amerika 3 KB	969695-2499	Stockholm	100%	88 102
FastPartner Andersberg 14:40 AB	559088-2576	Stockholm	100%	50
FastPartner Bagaren 7 AB	556529-6356	Stockholm	100%	2 030
FastPartner Biskopsgården 46:4 AB	556981-8460	Stockholm	100%	50
FastPartner Bolmensvägen AB	559049-7375	Stockholm	100%	50
FastPartner Bredden AB	556876-2917	Stockholm	100%	11 838
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	23 473
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	16 022
FastPartner Bromsten Holding II AB	559079-8905	Stockholm	100%	50
FastPartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%	10 924
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	29 465
Fastpartner Dragarbrunn AB	559222-7218	Stockholm	100%	1 296
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	40 154
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	26 040
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	15 416
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	22 244
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%	11 379
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%	18 198
FastPartner Fastigheter Mårsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%	27 860
FastPartner Frihamnen AB	556556-9596	Stockholm	100%	401 716
FastPartner Frösunda Port KB	969690-1629	Stockholm	100%	119 867
FastPartner Hammarby-Smedby AB	556746-8474	Stockholm	100%	644
FastPartner Hammarby-Smedby 1:454 AB	556645-8757	Stockholm	100%	146 455
FastPartner Hammarby-Smedby 1:461 AB	556645-9169	Stockholm	100%	15 210
FastPartner Hanninge AB	556723-3746	Stockholm	100%	16 263
FastPartner Hemsta 9:4 AB	556740-0972	Stockholm	100%	11 969
Fastpartner Humlet AB	556535-9022	Stockholm	100%	37 461
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	27 838
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%	43 228
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%	10 548
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%	7 833
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	13 450
Fastpartner Kostern 11 AB	556990-7537	Stockholm	100%	61 925
Fastpartner Kungsängen 6:10 KB	916671-8511	Stockholm	100%	14 762
Fastpartner Kungsängen 40:1 AB	559101-5036	Stockholm	100%	25 880
Fastpartner Källtorp 127:2 AB	556927-9044	Stockholm	100%	12 601
FastPartner Kärra 72:33 KB	969695-3398	Stockholm	100%	36 550
FastPartner Kärra 78:3 AB	556937-4522	Stockholm	100%	34 410

Not 12 fortsättning

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel	Bokfört värde kSEK
FastPartner Körra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%	47 035
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	9 896
FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%	84 372
FastPartner Mälaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%	930
FastPartner Mälardalen AB	556712-1461	Stockholm	100%	33 351
FastPartner Mälarporten AB	556417-7201	Stockholm	100%	65 800
FastPartner Märsta Kontor AB	556822-2474	Stockholm	100%	34 385
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%	39 569
FastPartner Pooc AB	559015-9116	Stockholm	100%	50
Fastpartner Reläet 8 AB	559163-0701	Stockholm	100%	230
FastPartner Ringpärmen 4 HB	916608-4138	Stockholm	100%	30 438
FastPartner Rinkeby AB	556730-0296	Stockholm	100%	12 822
FastPartner Ritmollen 1 AB	556664-5726	Stockholm	100%	24 815
FastPartner Sjöstugan 1 AB	559012-1298	Stockholm	100%	20 544
FastPartner Slakthuset 18 AB	556985-3517	Stockholm	100%	15 769
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%	6 183
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%	3 555
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%	9 855
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%	17 145
FastPartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%	192 678
Fastpartner Solna Port AB	559021-1230	Stockholm	100%	545 348
FastPartner Spårren 4 AB	556714-2400	Stockholm	100%	14 978
FastPartner Syllen 4 AB	556660-5571	Stockholm	100%	100 579
FastPartner Sylten 4:7 KB	969761-5475	Stockholm	100%	8 703
FastPartner Sätessdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%	2 415
Fastpartner Sättra 108:23 A B	556766-4718	Stockholm	100%	2 921
FastPartner Sättra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%	7 837
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	6 977
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%	174 950
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%	15 147
FastPartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100%	21 088
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%	74 626
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	14 826
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%	228 575
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	5 674
FastProp Holding AB	556706-5072	Stockholm	100%	40 005
Fast Real AB	556840-4395	Stockholm	100%	45
Forsdala Företagscenter HB	916524-4691	Stockholm	100%	29 568
Fredriksten Fastighet AB	556096-0840	Stockholm	100%	33 902
Förvaltningsbolaget Entuna HB	916600-0381	Stockholm	100%	22 375
Gävle Näringen 22:2 AB	556718-2448	Stockholm	100%	67 643
HB Fastighetspartner 11	916629-8092	Stockholm	100%	0
HB Näringshuset	916637-2897	Stockholm	100%	36 356
HB Robertsfors Fastighetsförvaltning	916618-9465	Stockholm	100%	11 080
HB Skebo Fastighetsförvaltning	916618-9473	Stockholm	100%	1
HB Solhem Fastighetsförvaltning	916618-9424	Stockholm	100%	1
KB Arbetsbasen Västberga	916618-0837	Stockholm	100%	9 255
KB Avesta 1 Stockholm	916582-2009	Stockholm	100%	48 577
KB Fisken 13 Södertälje	916614-4452	Stockholm	100%	10 785
KB Lerkrogen Fastighetsförvaltning	916618-0860	Stockholm	100%	427 852
KB Pärnet 2	916613-9023	Stockholm	100%	2 607
Kebarco AB	556006-9584	Stockholm	100%	401
Landeriet Fastighet AB	556203-2218	Stockholm	100%	133 521
Landeriet Förvaltning AB	556057-9665	Stockholm	100%	128 690
Märsta Centrum AB	556106-8817	Stockholm	100%	199 146
Partnerfastigheter NF AB	556139-1722	Stockholm	100%	7 078
Standard Fastighet i Märsta AB	556067-2221	Stockholm	100%	8 773
Storheden Invest AB	556047-1087	Stockholm	100%	29 517
Sättra Hälsöfastigheter AB	556704-8748	Stockholm	100%	8 843
Vallentuna Centrum AB	556684-3420	Stockholm	100%	203 226
Vexillum Duo AB	556680-9355	Stockholm	100%	41 726
Summa				5 607 749

Not 12 fortsättning

	2019	2018
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	4 860,5	4 744,0
Förvärv under året	561,1 ¹⁾	177,1 ¹⁾
Avyttringar under året	-0,1	-68,6
Lämnade aktieägartillskott	186,2	8,0
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	5 607,7	4 860,5

¹⁾ Samtliga förvärv har i koncernen klassificerats som tillgångsförvärv.

Företag	Org nummer	Säte	Kapital- och röstandel
Tillkommer i koncernen			
Batteriet Centrumhus AB	556436-5988	Stockholm	100%
BRF Märstakullen	769636-2339	Stockholm	100%
Cabinjo Holding AB	556239-5243	Stockholm	100%
Fastighets AB Krejfast	556804-7764	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Färgelanda Prästgård KB	969634-0653	Stockholm	100%
Fastighetsbolaget Gråbo Centrum KB	969633-4540	Stockholm	100%
Fastighetspartner Amplus AB	556209-8128	Stockholm	100%
Fastighetspartner Avaström KB	969645-2730	Gävle	100%
FastPartner Bromsten Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Hemsta KB	969668-0256	Stockholm	100%
Fastighetspartner Gävle Holding KB	969666-4177	Stockholm	100%
Fastighetspartner Söderhamn KB	969670-3009	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1 AB	559079-8889	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1B AB	559079-8871	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1C AB	559079-8897	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1D AB	559079-8921	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1E AB	559079-8939	Stockholm	100%
FastPartner Gustav 1F AB	559079-8848	Stockholm	100%
FastProp Gävle AB	556712-2485	Stockholm	100%
Gaudeamus AB	556087-6681	Stockholm	100%
KB Amplus	916557-5953	Göteborg	100%
KB Gävle Söder Fastighetsförvaltning	916618-9440	Stockholm	100%
KB Pottegården 3	916557-4972	Göteborg	100%
Landeriet 14 AB	556083-2155	Stockholm	100%
Märsta 1:198 AB	556848-9636	Stockholm	100%
Nordpartner AB	556535-1938	Stockholm	100%
Profundo AB	556199-8146	Stockholm	100%
Vallentuna 1:472 AB	556778-9309	Stockholm	100%
Vallentuna 1:474 AB	556698-8175	Stockholm	100%
Vallentuna 1:7 AB	556698-8100	Stockholm	100%
Vallentuna Prästgård 1:130 AB	556698-8159	Stockholm	100%
VaTellus AB	556549-0538	Stockholm	100%
VaTellus Holding AB	556698-5379	Stockholm	100%
Vinsta Stenskärv AB	556725-8685	Stockholm	100%

NOT 13 Aktier och andelar

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2019	2018	2019	2018
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	0,0	0,0	0,0	0,0
E-tel Ltd		3,0%	England	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktier och andelar				0,0	0,0	0,0	0,0

Innehaven i aktier och andelar redovisas till verkligt värde i enlighet med IFRS 9.

NOT 14 Andelar i intresseföretag

	Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
				2019	2018	2019	2018
Litium AB (publ)	556562-1835	19,3%	Stockholm	14,4	14,4	14,4	14,4
Kapitalandel							
Vid årets början				14,4	12,4	14,4	12,4
Förvärv av andelar				-	2,0	-	2,0
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				14,4	14,4	14,4	14,4
Xenella Holding AB	556871-5477	50,0%	Malmö	0,0	44,5	0,0	44,5
Kapitalandel							
Vid årets början				44,5	9,4	44,5	9,4
Erhållen utdelning				-47,2	-4,0	-47,2	-4,0
Andel av årets resultat				2,7	39,1	2,7	39,1
Vid årets slut				0,0	44,5	0,0	44,5
Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB¹⁾	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,1	1,0	1,1	1,0
Kapitalandel							
Vid årets början				1,0	5,5	1,0	5,5
Återbetalning av ägartillskott				-	-15,0	-	-15,0
Andel av årets resultat				0,1	10,5	0,1	10,5
Vid årets slut				1,1	1,0	1,1	1,0
Centralparken Holding AB¹⁾	556908-8833	50,0%	Stockholm	0,2	0,2	0,3	0,3
Kapitalandel							
Vid årets början				0,2	22,6	0,3	0,3
Erhållen utdelning				-	-25,5	-	-25,5
Andel av årets resultat				-	3,1	-	25,5
Vid årets slut				0,2	0,2	0,3	0,3
Slättö Fastpartner Spånga AB	559077-0896	40,0%	Stockholm	-	0,0	-	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljning/Förvärv av andelar				0,0	0,0	0,0	0,0
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				-	0,0	-	0,0
Slättö Fastpartner Holding AB¹⁾	559199-8298	40,00%	Stockholm	308,7	-	308,7	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				311,5	-	311,5	-
Lämnat aktieägartillskott				0,8	-	0,8	-
Andel av årets resultat				-3,6	-	-3,6	-
Vid årets slut				308,7	-	308,7	-
Slättö Fastpartner II AB¹⁾	559211-9720	50,00%	Stockholm	25,0	-	25,0	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				0,0	-	0,0	-
Andel av årets resultat				25,0	-	25,0	-
Vid årets slut				25,0	-	25,0	-
Slättö VII AB	556994-4464		Stockholm	23,2	-	23,2	-
Kapitalandel							
Vid årets början				-	-	-	-
Förvärv av andelar				23,2	-	23,2	-
Andel av årets resultat				-	-	-	-
Vid årets slut				23,2	-	23,2	-

Not 14 fortsättning

Org nummer	Kapital- och röstandel	Säte	Koncernen		Moderbolaget	
			2019	2018	2019	2018
Summa andelar i intresseföretag			372,5	60,0	372,6	60,1
Kapitalandel						
Vid årets början			60,0	49,9	60,1	27,6
Förvärv/Försäljning av andelar			334,7	2,0	334,7	2,0
Lämnat aktieägartillskott			0,8	-	0,8	-
Nedskrivning av andelar			-	-	-	-
Erhållen utdelning			-47,2	-29,5	-47,2	-29,5
Återbetalning av aktieägartillskott			-	-15,0	-	-15,0
Andel av årets resultat			24,2	52,6	24,2	75,1
Vid årets slut			372,5	60,0	372,6	60,1

¹⁾ Innehaven redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28. Innehaven är av karaktären joint ventures.

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om de mest väsentliga innehaven. Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2019		2018		2019		2018	
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB
Anläggningstillgångar	38,6	32,6	628,7	-	160,0	-	-	-
Omsättningstillgångar	12,3	31,1	135,6	-	0,1	-	-	-
Långfristiga skulder	0,5	1,5	393,2	-	110,0	-	-	-
Kortfristiga skulder	17,1	12,7	10,0	-	1,3	-	-	-
Nettotillgångar (100 %)	33,3	49,5	360,9	-	48,7	-	-	-
Ägarandel	19,3%	19,3%	40,0%	-	50,0	-	-	-
Koncernens andel av nettotillgångar	6,4	9,6	144,4	-	24,4	-	-	-

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 1,5 (2,5) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2019		2018		2019		2018	
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner Holding AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB	Slättö Fastpartner II AB
Intäkter	40,9	31,8	2,6	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	-16,4	-5,4	0,9	-	48,7	-	-	-
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-0,1	-0,2	-4,4	-	-0,1	-	-	-
Skatt	-	-	-0,9	-	-	-	-	-
Årets totalresultat (100%)	-16,6	-5,5	-4,6	-	48,7	-	-	-
Erhållna utdelningar från intresseföretag	-	-	-	-	-	-	-	-

Under 2019 har 2,7 (39,1) MSEK i resultatandelar redovisats för Xenella Holding AB, 0,1 (10,5) MSEK för Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB, 0,0 (3,1) MSEK för Centralparken Holding AB, -3,6 (-) MSEK för Slättö Fastpartner Holding AB och 25,0 (-) MSEK för Slättö Fastpartner II AB. Inga resultatandelar från Litium AB (publ) har redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Reversfordringar	51,3	8,4	51,3	8,4
Uppskjutna skattefordran	–	–	22,9	15,5
Summa	51,3	8,4	74,2	23,9

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2021	2,0	50,0
2025	0,5	1,3
Summa		51,3

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Övriga förutbetalda kostnader	85,2	86,2	69,8	47,6
Upplupna ränteutgifter	7,2	0,1	7,2	0,1
Summa	92,4	86,4	77,0	47,7

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Kassa och banktillgodohavanden	264,3	676,1	257,3	612,9
Likvida medel	264,3	676,1	257,3	612,9

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetslån	8 016,4	7 107,4	6 483,2	4 895,4
Byggnadskreditiv	118,7	–	–	–
Företagscertifikat	1 460,0	1 900,0	1 460,0	1 900,0
Obligationslån	3 800,0	3 150,0	3 800,0	3 150,0
Summa	13 395,1	12 157,4	11 743,2	9 945,4
Varav kortfristig del fastighetslån	–2 833,0	–4 120,2	–2 687,5	–2 904,6
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	10 562,1	8 037,2	9 055,7	7 040,8
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	235,0	160,0	235,0	160,0
Outnyttjad del	–235,0	–160,0	–235,0	–160,0
Utnyttjad kreditbelopp	–	–	–	–

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2019:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Låneavtalens löptid
	2 753,1 ¹⁾	2 753,1	2020
	2 278,5 ²⁾	2 225,3	2021
	3 325,6 ³⁾	3 325,6	2022
	2 650,6 ⁴⁾	2 650,6	2023
	500,0 ⁵⁾	500,0	2024
	637,4	637,4	2028
	216,0	216,0	2029
	1 087,1	1 087,1	2034
Summa	13 448,3	13 395,1	

¹⁾ varav 600,0 avser obligationslån och 1 460,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 600,0 avser obligationslån

³⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 800,0 avser obligationslån

⁵⁾ varav 500,0 avser obligationslån

Fastpartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 13 395,1 (12 157,4) MSEK.

Fastpartner upprättade under 2017 ett certifikatprogram med ett rambelopp om 2 000 MSEK och där löptiden är högst ett år. Per 31 december var certifikat om 1 460 (1 900) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Fastpartner emitterade i maj 2019 ett icke säkerställt 4-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 800 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2023. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,45 procentenheter.

Fastpartner emitterade i mars 2019 ett icke säkerställt 5-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 500 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2024. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,10 procentenheter.

Fastpartner emitterade i november 2018 ett icke säkerställt grönt 3,5-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 1 500 MSEK, varav 1 300 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2022. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,45 procentenheter.

Fastpartner emitterade i mars 2018 ett icke säkerställt 3,5-årigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 1 000 MSEK, varav 600 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2021. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,45 procentenheter.

Fastpartner emitterade i september 2016 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 1 000 MSEK, varav 600 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2020. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 4,50 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 13 448,3 (12 157,4) MSEK.

I detta belopp ingår lån på totalt 2 833,0 (4 120,2) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2019. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa krediter. För ytterligare upplysningar om finansiell riskhantering, se not 19 Finansiell riskhantering.

NOT 19 Finansiell riskhantering

Fastpartner är genom sin verksamhet exponerad för finansiella risker så som ränte-, kredit- och motparts- samt likviditets- och refinansieringsrisker. Ansvaret för Fastpartners finansiella risker hanteras av företags styrelse samt VD och VD tillsammans med bolagets ekonomistavdelning ser till att riktlinjerna efterlevs. Fastpartner använder derivatinstrument för att säkra de finansiella riskerna.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i marknadsräntan påverkar koncernens räntenetto. Hur snabbt en ränteförändring får genomslag i räntenettet beror på räntebindningstiden för de finansiella tillgångarna och de finansiella skulderna.

Fastpartner har ingen fast angiven löptid inom vilken den genomsnittliga räntebindningstiden ska ligga. De fleråriga kreditavtal som Fastpartner tecknat innebär räntevillkor där bankens marginaler i stor utsträckning är fastställda i avtalen och där Fastpartner har möjlighet att välja räntebindningstiden.

Fastpartners strävan är att utnyttja löptider på låneportföljen som ger en så låg genomsnittlig ränta som möjligt. Totalt uppgår Fastpartners ränteswapsportfölj till 1 875 MSEK. Fastpartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 14 procent av Fastpartners totala låneportfölj. Ränteswapsavtalen om totalt 1 875 MSEK innebär att Fastpartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,5 procent exklusive marginal. Fastpartners räntebindning uppgår per 2019-12-31 till 1,2 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 7,0 år. Fastpartners övriga finansiering löper för närvarande med kort ränta, merparten omfattar tre månaders bindningstid, då detta bedöms vara mer lönsamt än att binda räntorna på längre tid. Fastpartner har under året i stor utsträckning valt att använda Stibor 3M som huvudsaklig räntebas.

Per den 31 december 2019 uppgick de räntebärande skulderna till 13 395,1 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 115 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2019 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2019-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Bevilljade låneavtal (MSEK)
2020	2 753,1 ¹⁾	20,6	1,7	2 753,1
2021	2 225,3 ²⁾	16,6	1,7	2 278,5
2022	3 325,6 ³⁾	24,8	2,2	3 325,6
2023	2 650,6 ⁴⁾	19,8	1,7	2 650,6
2024	500,0 ⁵⁾	3,7	3,2	500,0
2028	637,4	4,8	2,2	637,4
2029	216,0	1,6	1,3	216,0
2034	1 087,1	8,1	2,2	1 087,1
Summa	13 395,1	100,0	1,9	13 448,3

¹⁾ varav 600,0 avser obligationslån och 1 460,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 600,0 avser obligationslån

³⁾ varav 1 300,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 800,0 avser obligationslån

⁵⁾ varav 500,0 avser obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 13 395,1 (12 157,4) MSEK var per 31 december 2019 1,9 (2,0) procent.

Vid utgången av 2019 uppgick koncernens likvida medel till 264,3 (676,1) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2020 påverka Fastpartners resultaträkning med cirka 115 MSEK.

Kredit- och motpartsrisiker

Fastpartners kredit- och motpartsrisiker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Fastpartners kommersiella kredit- och motpartsrisk består främst av hyresfordringar vilka är fördelade över ett stort antal motparter. Kredit- och motpartsrisken gentemot finansiella motparter begränsas till finansiella institutioner med hög kreditvärdighet. Per den 31 december 2019 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisk. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Kredit- och motpartsrisiker bedöms vara oväsentliga. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -4,0 (-2,6) MSEK.

	Koncernen	
	2019	2018
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	2,7	5,2
Förfallna 31–60 dagar	4,8	0,4
Förfallna mer än 61 dagar	–	–
Totalt	7,5	5,6

Likviditets- och refinansieringsrisker

Med likviditets- och refinansieringsrisk avses risken att kostnaden blir högre och finansieringsmöjligheterna begränsade när lån ska omsättas samt att betalningsförpliktelser inte kan uppfyllas som följd av otillräcklig likviditet eller svårigheter att erhålla finansiering.

Fastpartner strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning. Fastpartner innehar via flera kreditavtal med större svenska banker, ett utestående företagscertifikatsprogram och via obligationslån med en total tillgänglig låneram om 13 448,3 (12 157,4) MSEK. Avtalen är ett bra sätt att säkerställa tillgång till likviditet i en marknadssituation där tillgången på krediter blivit mycket begränsad. Avtalen löper ut mellan åren 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2028, 2029 och 2034.

Av koncernens totala lån om 13 395,1 (12 157,4) MSEK löper lån om 2 833,0 (4 120,2) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2020. Fastpartner har kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa lån. Fastpartners kapitalbindning per 2019-12-31 uppgår till 3,6 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2020 uppgår kapitalbindningen till 4,4 år.

Löptidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	3 429,3	8 663,3	585,5	2 193,9	14 872,0
Åtaganden, övrigt	428,0				428,0
Summa kontrakterade åtaganden, kommersiella löften	3 857,3	8 663,3	585,5	2 193,9	15 300,0

I ovan tabell presenteras förfallostrukturen för Fastpartners finansiella skulder och kontrakterade åtaganden, inklusive räntebetalingar, till nominella belopp.

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är okänd, av reversfordringar där förfallostrukturen presenteras i not 15 och likvida medel, kortfristiga fordringar och kundfordringar som förfaller inom 1 år.

Operationella leasingavtal omfattar endast kontorsinventarier och tjänstebilar och bedöms ej vara av materiell karaktär.

Av de finansiella skulderna om 3 429,3 MSEK som förfaller inom 1 år utgör 2 833,0 MSEK skulder till kreditinstitut och liknande skulder. 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.

Förvaltning av kapital

Förvaltning av kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 26 069,6 (21 301,6) MSEK varav eget kapital utgör 12 631,7 (9 114,3) MSEK och lånat kapital 13 437,9 (12 187,3) MSEK.

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handlingsfrihet och att tillse att aktieägarna även fortsättningsvis erhåller en bra avkastning på investerat kapital. Fördelningen mellan eget och lånat kapital ska ge en god balans mellan risk och avkastning. Kapitalstrukturen anpassas om så är nödvändigt till förändrade ekonomiska förutsättningar och andra omvärldsfaktorer. För att bibehålla och anpassa kapitalstrukturen kan koncernen dela ut medel, öka det egna kapitalet genom utgivande av nya aktier eller kapitaltillskott eller minska respektive öka skulderna.

Av balansräkningen framgår koncernens skulder och egna kapital. Av rapporten "Förändringar i eget kapital" framgår de olika komponenterna i eget kapital och även en specifikation av de olika komponenterna som ingår i reserver.

Fastpartners målsättning är en soliditet på minst 25 procent, samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 42,1 (38,7) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 4,0 (4,2) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2019 uppgår till 38,6 (21,6) procent. Gällande utdelning till aktieägare är Fastpartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och värdet förändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2019 om 1,90 (1,60) kronor/stamaktie av serie A uppgår till 40,3 (37,7) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2019 avseende stamaktier av serie D uppgår till 5,0 (-) kronor/stamaktie av serie D. Föreslagen utdelning för 2019 avseende preferensaktien uppgår till 6,68 (6,68) kronor/preferensaktie.

Not 19 fortsättning

Se nedan för styrelsens motivering till föreslagna utdelning. Den föreslagna utdelningen om 1,90 (1,60) kronor per stamaktie av serie A motsvarar en direktavkastning om 1,9 (2,7) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie As totalavkastning, inklusive utdelning om 1,60 kronor, varit 67,0 (26,5) procent. Den föreslagna utdelningen om 5,0 (-) kronor per stamaktie av serie D motsvarar en direktavkastning om 5,6 (-) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktien av serie Ds totalavkastning, inklusive utdelning om 0,0 kronor, varit 6,5 (-) procent. Den föreslagna utdelningen om 6,68 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,4 (5,6) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 9,4 (10,9) procent.

Stamaktier av serie D

Fastpartner har via en emission emitterat 8 500 000 stycken stamaktier av serie D. För dessa aktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse i villkoren för dessa utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma.

Preferensaktier

Fastpartner har via två emissioner emitterat 5 692 497 stycken preferensaktier. För dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse i villkoren för dessa preferensaktier då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 6,68 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det.

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Depositioner	42,8	29,9	23,0	16,9
Övriga skulder	-	0,0	0,5	0,7
Summa	42,8	29,9	23,5	17,7

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda hyror	189,0	179,9	70,1	65,6
Upplupna räntekostnader	34,5	32,0	34,5	30,8
Övriga upplupna kostnader	50,1	45,3	26,1	21,6
Summa	273,6	257,2	130,7	118,0

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

I nedan tabell framgår de tillgångar som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på noterade priser på en aktiv marknadsplats. Med anledning av detta redovisas dessa tillgångar enligt Nivå 1.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2019-12-31.

	Koncernen			
	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början				
Förvärv/Försäljning under året				
Realiserad värdeförändring				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	-	-	-	-
	Moderbolaget			
	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början				
Förvärv/Försäljning under året				
Realiserad värdeförändring				
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	-	-	-	-

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2018-12-31.

	Koncernen			
	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	98,0	98,0		
Förvärv/Försäljning under året	-255,0	-255,0		
Orealiserad värdeförändring	157,0	157,0		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	-	-	-	-

	Moderbolaget			
	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	98,0	98,0		
Förvärv/Försäljning under året	-255,0	-255,0		
Orealiserad värdeförändring	157,0	157,0		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	-	-	-	-

I nedan tabell framgår de skulder som är värderade till verkligt värde. Det verkliga värdet baseras på externa uppgifter som extern part huvudsakligen baserat på observerbar marknadsdata. Med anledning av detta redovisas dessa skulder enligt Nivå 2.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2019-12-31

	Koncernen			
	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-94,3		-94,3	
Årets förändring	-32,5		-32,5	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-126,8		-126,8	

	Moderbolaget			
	2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-75,1		-75,1	
Årets förändring	-36,0		-36,0	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-111,1		-111,1	

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2018-12-31

	Koncernen			
	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-81,7		-81,7	
Årets förändring	-12,6		-12,6	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-94,3	-	-94,3	-

	Moderbolaget			
	2018-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-60,3		-60,3	
Årets förändring	-14,8		-14,8	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-75,1	-	-75,1	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

- Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadsplats.
- Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.
- Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

Not 22 fortsättning

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2019-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav			–	–	–
Andra långfristiga fordringar			51,3	51,3	51,3
Kundfordringar			6,1	6,1	6,1
Övriga kortfristiga fordringar			19,4	19,4	19,4
Likvida medel			264,3	264,3	264,3
Upplupna intäkter			7,2	7,2	7,2
Summa finansiella tillgångar	–	–	348,3	348,3	348,3
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			13 395,1	13 395,1	13 395,1
Leasingskuld tomträtt			1 018,0	1 018,0	1 018,0
Övriga långfristiga skulder			42,8	42,8	42,8
Leverantörsskulder			125,1	125,1	125,1
Övriga kortfristiga skulder		126,8 ¹⁾	110,7	237,5	237,5
Upplupna kostnader			84,6	84,6	84,6
Summa finansiella skulder	–	126,8	14 776,3	14 903,1	14 903,1

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

2018-12-31					
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav			–	–	–
Andra långfristiga fordringar			8,4	8,4	8,4
Kundfordringar			3,9	3,9	3,9
Övriga kortfristiga fordringar			374,6	374,6	374,6
Likvida medel			676,1	676,1	676,1
Upplupna intäkter			0,2	0,2	0,2
Summa finansiella tillgångar	–	–	1 063,2	1 063,2	1 063,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			12 157,4	12 157,4	12 157,4
Övriga långfristiga skulder			29,9	29,9	29,9
Leverantörsskulder			132,4	132,4	132,4
Övriga kortfristiga skulder		94,3 ¹⁾	62,9	157,2	157,2
Upplupna kostnader			77,3	77,3	77,3
Summa finansiella skulder	–	94,3	12 459,9	12 554,2	12 554,2

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

NOT 23 Upplysningar om transaktioner med närstående

Moderbolaget hanterar löpande dotterföretagens in- och utbetalningar samt lånetransaktioner. För vissa bolag sker detta enligt kommissionärsavtal (se not 1 Redovisningsprinciper).

Transaktioner med bolag inom Fastpartner-koncernen sker till marknadsmässiga villkor.

Vid årets utgång har Fastpartner en skuld till Compactor Fastigheter AB, bolagets största ägare, uppgående till 81,4 (89,4) MSEK som löper med marknadsmässig ränta om tre procent. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 209,2 (187,9) MSEK till moderbolaget Compactor Fastigheter AB. Lön till Fastpartners VD Sven-Olof Johansson, tillika ägare av Compactor Fastigheter AB, uppgår till 960 (960) kSEK.

Under året har Fastpartner hanterat den ekonomiska och administrativa förvaltningen av Henrik och Sven-Olof Fastigheter AB. För dessa tjänster fakturerar Fastpartner ett marknadsmässigt arvode om 1,3 (1,3) MSEK per år.

Till styrelsen har utgått ersättning om 770 (770) kSEK, varav ordföranden erhållit 280 (280) kSEK och övriga ledamöter, förutom VD som ej uppstår något styrelsearvode, 140 (140) kSEK vardera. Suppleanten har erhållit ett halvt arvode, 70 (70) kSEK. Ersättning utöver styrelsearvode har ej utgått. Inga pensionspremier eller liknande förmåner har erlagts för styrelsens ledamöter eller suppleant. Beslut om styrelsearvode fattas av bolagsstämman, och fördelningen beslutas av styrelsen. En presentation av styrelsen återfinns på sidan 61.

Årsstämman 2019 beslutade att följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare ska gälla: Bolaget ska erbjuda en marknadsmässig totalkompensation som möjliggör att ledande befattningshavare kan rekryteras och behållas. Kompensationen till bolagsledningen kan bestå av en eller flera utav fast lön, rörlig ersättning, pension samt övriga ersättningar. Tillsammans utgör dessa delar individens totalkompensation. För att nyckelpersonerna ska uppmuntras till långsiktig samsyn med bolagets aktieägare, ska utöver lön, pension och övriga ersättningar även incitament kunna erbjudas i form av aktierelaterade instrument. Den fasta lönen ska beakta den enskildes ansvarsområden samt erfarenhet och omprövas varje år. Den rörliga ersättningen ska baseras på enkla och transparenta konstruktioner och ska inte överstiga den fasta lönen. Ersättningsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningsslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Till verkställande direktören har under året utgått fast lön om 960 (960) kSEK. Härutöver har erlagts pensionspremier om 0 (0) kSEK. Verkställande direktören har rätt till lön i tolv månader vid uppsägning från bolagets sida. Några pensionsförpliktelser föreligger ej. Ej heller föreligger något avtal om ålder för pensionsavgång. Ersättning till verkställande direktören beslutas av styrelsen.

I bolagets ledning ingår åtta personer, exkl verkställande direktören. Till dessa personer har, under räkenskapsåret, utgått fast lön inkl. bilförmåner om 9 858 (8 373) kSEK. Några rörliga ersättningsformer för företagsledningen förekommer inte. En presentation av bolagets ledning återfinns på sidan 60.

För personer i bolagets ledning har pensionspremier om 2 563 (2 368) kSEK erlagts. Vid uppsägning från företagets sida äger dessa personer rätt till lön under maximalt tolv månader. Ersättningar och övriga villkor för övriga ledande befattningshavare beslutas av verkställande direktören.

I Fastpartner-koncernen förekommer bara åtaganden enligt ITP-planen vilken enligt uttalande från Rådet för finansiell rapportering ska betraktas som en förmånsbestämd plan. Planen administreras genom Alecta som inte har möjlighet att lämna sådana upplysningar som krävs för att Fastpartner ska kunna redovisa planen som en förmånsbestämd plan, varför den klassificeras som en avgiftsbestämd plan. Under året har ITP premier om totalt 6 670 (6 369) kSEK erlagts.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension (alternativt familjepension) genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Klassificering av ITP-planer som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjligt att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid.

Förväntade avgifter nästa rapportperiod för ITP-försäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 3 445 (3 372) kSEK och avser 49 (46) aktiva medlemmar. För ytterligare information om totala antalet aktiva medlemmar, se Alectas finansiella rapporter. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19. Den kollektiva konsolideringsnivån ska normalt tillåtas variera mellan 125 och 155 procent. Om Alectas kollektiva konsolideringsnivå understiger 125 procent eller överstiger 155 procent ska åtgärder vidtas i syfte att skapa förutsättningar för att konsolideringsnivån återgår till normalintervallet. Vid låg konsolidering kan en åtgärd vara att höja det avtalade priset för nyteckning och utökning av befintliga förmåner. Vid hög konsolidering kan en åtgärd vara att införa premierreduktioner. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2019 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 148 (142) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsåtaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Fastighetsinteckningar	11 566,1	10 947,4	–	–
Andelar	3 637,4	2 946,0	3 637,4	2 946,0
Fordringar på dotterföretag	–	–	7 643,8	6 415,7
Summa	15 203,5	13 893,4	11 281,2	9 361,7

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Borgensåtaganden	1,5	13,4	851,4	1 495,1
Summa	1,5	13,4	851,4	1 495,1

Moderbolaget är, i egenskap av ägare och komplementär i koncernens handels- och kommanditbolag, ytterst ansvarig för dessa bolags skulder.

NOT 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Medelantal anställda	70	64	70	64
varav män	53	49	53	49
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,8	1,7	1,8	1,7
Övriga anställda	40,2	38,0	40,2	38,0
Summa	42,0	39,7	42,0	39,7
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,3	0,3	0,3
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	13,0	11,9	13,0	11,9
varav pensionskostnader	6,7	6,3	6,7	6,3
Summa	13,3	12,2	13,3	12,2
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,6	1,8	1,6	1,8
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-2,5	-6,5	-3,7	-6,5
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	-7,1	1,3	-7,1	1,3
Andel i intresseföretags resultat	-24,2	-52,6	-24,2	-75,1
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-423,4	-0,7	-780,0	-23,8
Realisationsvinst försäljning aktier i CareDx	-	-157,0	-	-157,0
Övriga poster	17,3	10,3	10,9	5,2
Summa	-439,9	-205,2	-804,1	-255,9

NOT 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	UB 2018	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2019
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	8 037,2	2 524,9			10 562,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	4 120,2	-1 287,2			2 833,0
Leasingskuld tomträtt	-		1 018,0		1 018,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	94,3			-32,5	126,8
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	12 251,7	1 237,7	1 018,0	-32,5	14 539,9

Koncernen	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2018
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	7 062,6	974,6			8 037,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	4 130,9	-10,7			4 120,2
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	81,7			-12,6	94,3
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	11 275,2	963,9	963,9	-12,6	12 251,7

Moderbolaget	UB 2018	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2019
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	7 040,8	2 014,9			9 055,7
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	2 904,6	-217,1			2 687,5
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-7 816,1	1 820,4	-5 315,9		-11 311,6
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	75,1			-36,0	111,1
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 204,4	3 618,2	-5 315,9	-36,0	542,7

Moderbolaget	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande		
			Förändring	Förändring i verkligt värde	UB 2018
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	5 700,2	1 340,6			7 040,8
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	3 231,7	-327,1			2 904,6
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-7 229,0	324,0	-911,1		-7 816,1
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	60,3			-14,8	75,1
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 763,2	1 337,5	-911,1	-14,8	2 204,4

NOT 29 Händelser efter balansdagen

Fastpartner har per den 19 februari 2020 genomfört en riktad nyemission av två miljoner stamaktier av serie A och tillförts 224 MSEK kronor.

Fastpartner har per den 20 februari 2020 emitterat icke säkerställda obligationer om 400 MSEK. Emissionskursen motsvarar en kreditspread om cirka 1,25% och har slutligt förfallodatum i mars 2024.

Fastpartner har per den 5 mars 2020 tillträtt fastigheten Herjärva 3 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 19 800 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till 78 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 850 MSEK med förfall mars 2023.

Under det första kvartalet 2020 har coronavirusets spridning skapat en ökande osäkerhet kring konjunkturutvecklingen. Fastpartner följer situationen noga men då osäkerhet är stor kring konsekvenserna är bedömningen att den ekonomiska effekten på marknaden och Fastpartner, både på kort och lång sikt, inte rimligen kan uppskattas för närvarande. Fastpartner har under de senaste åren byggt upp en stark balansräkning för att i turbulenta tider kunna stå på en stabil grund.

NOT 30 Väsentliga bedömningar och antaganden

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar som är gjorda av styrelsen och företagsledningen vid tillämpningen av IFRS och som bedöms kunna ha en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare nedan.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter och en känslighetsanalys, se not 10 Förvaltningsfastigheter. Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt beroende på vilka antaganden som görs i värderingen.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå samt driftskostnader och dels av externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå samt utbud och efterfrågan av en viss typ av fastigheter. Fastpartner värderar samtliga fastigheter halvårsvis med externa värderingar från de oberoende värderingsinstituten Cushman & Wakefield Sweden AB och Newsec Advice AB. Fastpartner har till värderarna lämnat information om gällande samt nyteknade hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar och bedömda framtida vakanser.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Någon uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar således värdeförändringar i efterföljande perioder. Samtliga bolagsförvärv under 2018 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Preferensaktier

Fastpartner har via två emissioner emitterat 5 692 497 stycken preferensaktier. I villkoren för dessa preferensaktier föreligger det ingen kontraktuell betalningsförpliktelse då både utdelningar och återköp bara kan göras efter beslut av årsstämman eller annan bolagsstämma. Att utdelningar som uppgår till mindre än 6,68 kronor per år ackumuleras i det så kallade "Innestående Beloppet" implicerar i sig ingen förpliktelse då det krävs ett stämmobeslut för att reglera det. Bolagets bedömning är att detta innebär att de emitterade preferensaktierna ska redovisas som eget kapital.

NOT 31 Förslag till vinstdisposition**Till årsstämmans förfogande står:**

Överkursfond	1 903 698 949
Balanserat resultat	842 520 150
Årets resultat	1 974 760 485
Summa	4 720 979 584

Styrelsen och verkställande direktören förslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Till stamaktieägarna av serie A utdelas 1,90 kr per aktie	347 510 000
Till stamaktieägarna av serie D utdelas 5,0 kr per aktie	42 500 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 6,68 kr per aktie	38 025 880
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	4 292 943 704
Summa	4 720 979 584

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier av serie A per 29 februari 2020, det vill säga 1 82 900 000 aktier, antal utestående stamaktier av serie D per 31 december 2019, det vill säga 8 500 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2019, det vill säga 5 692 497 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av stamaktier av serie A och D. Samtliga av styrelsens beslutade nyemissioner enligt detta bemyndigande får dock inte innebära att fler aktier än vad som motsvarar 10 procent av aktiekapitalet på dagen för årsstämman, oavsett aktieserie, emitteras. I det fall ett sådant bemyndigande erhålls av årsstämman föreslår styrelsen vidare att årsstämman beslutar om att de stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av detta bemyndigande ska ge rätt till utdelning från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken, innebärande en första utdelning om 1,25 kr per stamaktie av serie D och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 5,0 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 30 april 2020, den 31 juli 2020, den 30 oktober 2020 och den 29 januari 2021.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande stamaktier av serie D om maximalt 98,7 MSEK att delas ut. Av det disponibla beloppet per den 31 december 2019 kommer minst 4 194 230 637 kr att återstå efter utdelning om maximalt 526 748 947 kr.

ÅRSREDOVISNINGENS UNDERTECKNANDE

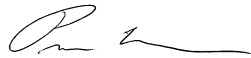
Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt RFR 2.
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intygar vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

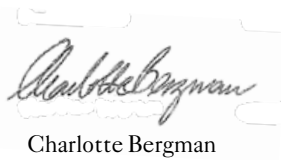
Stockholm den 26 mars 2020



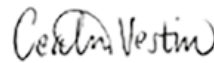
Peter Carlsson
Styrelseordförande



Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör



Charlotte Bergman
Styrelseledamot



Cecilia Vestin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 26 mars 2020

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Fastpartner AB (publ)
Organisationsnummer 556230-7867

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastpartner AB (publ) för räkenskapsåret 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–77. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Fastpartner redovisar sina fastigheter till verkligt värde och fastighetsbeståndet var per den 31 december 2019 värderat till 28 172,4 Mkr. Under räkenskapsåret genomförs halvårsvisa externa värderingar för delar av fastighetsbeståndet och per den 31 december 2019 har samtliga fastigheter i beståndet värderats av externa värderare. Dessa utförs genom en individuell bedömning av varje fastighets framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Som komplement till de externa värderingarna genomför Fastpartner en intern översiktlig bedömning av värderingarna kvartalsvis för hela beståndet. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av mikro- och makroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

För ytterligare information hänvisas till avsnittet om riskhantering på sidan 61, fastighetsbeståndet och fastighetsvärdering på sidan 67, koncernens redovisningsprinciper på sidan 86, not 10 Förvaltningsfastigheter och not 30 Väsentliga bedömningar och antaganden i årsredovisningen.

Våra granskningsåtgärder

Vår revision omfattade följande granskningsåtgärder men var inte begränsad till dessa:

- Granskning och bedömning av Fastpartners rutin för framtagande av indata till såväl interna som externa värderingar samt granskning av konsekvent tillämpning av rutinerna och att integritet föreligger i processerna.
- Granskning av indata och beräkningar i den interna värderingsmodellen såväl som i de externa värderingarna för ett urval av fastigheterna för bedömning av fullständighet och värdering.
- Utvärdering av kompetensen och objektiviteten hos de externa värderarna.
- Granskning av relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–65, samt 109–116. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi

i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder

gärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastpartner AB (publ) för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74–77 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Deloitte AB, utsågs till Fastpartner AB (publ)s revisor av bolagsstämman 2019-04-25 och har varit bolagets revisor sedan innan den årsstämma som hölls 1994.

Stockholm 26 mars 2020

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Fastighetsrelaterade

DRIFTNETTO

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

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

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrida ytor, i procent av hyresvärde.

FASTIGHETSKOSTNADER

Summan av direkta fastighetskostnader som driftkostnader, kostnader för reparation och underhåll, avgifter, 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 nytteknade 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 uthyrida 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 ränte- kostnader minus räntebidrag i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

BELÅNINGSGRAD, %

Skulder till kreditinstitut i procent av fastigheternas redovisade värde.

NETTOSKULDER

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

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Skulder som löper med avtalad ränta.

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

AKTIENS DIREKTAVKASTNING, %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut.

AKTIENS TOTALAVKASTNING, %

Aktiens kursutveckling och faktisk utdelning i relation till börskurs vid årets början.

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.

GENOMSNISSLIGT ANTAL AKTIER

Vägt genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

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.

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

		2019 1/1-31/12	2018 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	849,6	728,1
Rullande årligt förvaltningsresultat är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma den underliggande verksamhetens resultatgenereringsförmåga och nyckeltalet ligger till grund för uppföljning av Bolagets finansiella mål.	Justering för resultatandelar från intressebolag, MSEK	-	-13,6
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	2,5	2,5
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	92,9	123,0
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	5,0	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	950,0	840,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	950,0	840,0
Eget kapital/stamaktie A, SEK	Eget kapital, MSEK	12 631,7	9 114,3
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier av serie A och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie A.	Antal utestående stamaktier A, st	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie A, SEK	69,8	50,4
Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	12 631,7	9 114,3
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då substansvärdet är det samlade kapital som Fastpartner förvaltar åt sina ägare. Långsiktigt substansvärde utgår från Koncernens bokförda egna kapital med justering för poster som inte innebär någon utbetalning i närtid, såsom i Fastpartners fall derivat och uppskjuten skatteskuld, fördelat per stamaktie A.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 178,9	1 589,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	126,8	94,3
	Antal utestående stamaktier A, st	180 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie A, EPRA NAV, SEK	82,6	59,7
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	3 147,0	1 805,9
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	4 196,0	1 805,9
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	10 873,0	8 360,6
	Avkastning på eget kapital, %	38,6	21,6
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	3 830,9	2 110,8
Avkastning på totalt kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det totala kapitalet i Koncernen.	Återläggning av finansiella kostnader, MSEK	287,4	238,7
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	4 118,3	2 349,5
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	26 757,8	22 256,2
	Avkastning på totalt kapital, %	15,4	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	3 830,9	2 110,8
Räntetäckningsgrad är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att bedöma Koncernens förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Återläggning av värdeförändringar, MSEK	-2 978,5	-1 343,7
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	287,4	238,7
	Justerat resultat före skatt, MSEK	1 139,8	1 005,8
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,0	4,2
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	12 631,7	9 114,3
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	29 986,5	23 529,0
	Soliditet, %	42,1	38,7
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	12 631,7	9 114,3
Soliditet justerad 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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	2 178,9	1 589,0
	Återläggning räntederivat, MSEK	126,8	94,3
	Justerat eget kapital, MSEK	14 937,4	10 797,6
	Balansomslutning, MSEK	29 986,5	23 529,0
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	49,8	45,9
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	13 395,1	12 157,4
	Räntebärande tillgångar	-387,2	-402,6
	Likvida medel	-264,3	-676,1
	Börsnoterade aktier	-14,4	-14,4
	Nettoskulder, MSEK	12 729,2	11 064,3
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	1 173,0	981,9
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	3,5	-11,3
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	1 176,5	970,6
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	25 551,3	20 658,7
	Driftnetto, %	4,6	4,7
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	1 686,5	1 450,6
	Fastighetskostnader, MSEK	-513,5	-468,7
	Driftnetto, MSEK	1 173,0	981,9
	Överskottsgrad, %	69,6	67,7

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Region 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	10 000	0	0	0	0	0	14 102
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 898	2 717	4 601	0	580	0	0	0	56 400
Bagaren 7	Ljungaadalsgatan 4 A-H, JK	Växjö		28 077	9 558	492	7 422	0	1 644	0	0	0	36 847
Brahelund 2	Råsundavägen 2-16	Solna		13 090	41 375	33 926	4 311	1 530	0	0	1 016	592	989 000
Bränninge 4	Taxingegränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 614	385	709	6 619	0	0	1 821	80	92 400
Bränninge 7	Taxingegränd 4	Spånga	T	3 334	700	0	510	0	0	0	0	190	20 178
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 748	1 415	475	1 201	0	0	640	17	30 400
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	385	283	0	0	0	0	0	5 322
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 226	888	338	0	0	0	0	0	8 636
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	350	340	0	0	0	0	0	3 754
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	423	360	0	0	0	0	0	5 884
Flyggodset 1	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	9 104	5 718	839	4 069	0	0	0	0	810	14 199
Flyggodset 2	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	6 747	2 023	0	0	0	0	0	2 023	0	0
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	23 935	22 606	303	1 024	0	0	0	2	678 000
Hilton 5	Telegrafgatan 4, 6A, 6B	Solna		7 063	13 682	12 746	446	490	0	0	0	0	343 000
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	0	1 730	0	0	0	0	11 419
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 809	0	3 760	0	0	0	0	540 000
Kristiansborg 2	Västra Hindbyv. 12, 14	Malmö	T	11 530	7 088	2 427	3 908	753	0	0	0	0	18 600
Kungsängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	0	925	0	0	0	0	6 920
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 469	682	107	3 293	0	0	1 372	15	50 600
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	4 316	840	248	3 149	0	0	75	4	40 200
Kvarnberget 5	Skärbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	0	0	107	0	0	1 797	0	0
Kvarnberget 7	Skärbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	0	2 886
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 755	1 266	424	1 059	0	0	0	6	27 400
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 982	7 592	335	2 966	0	0	5 082	7	133 000
Ladugårdsgården 1:48	Tullvaksvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	37 680	36 362	0	0	0	0	1 000	318	988 400
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	0	1 270	0	0	0	0	3 124
Loftgången 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 021	504	0	517	0	0	0	0	10 640
Målaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 296	1 191	7 502	120	2 869	0	0	614	41 284
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 238	2 159	174	0	0	0	899	6	121 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 435	814	117	0	0	0	504	0	62 800
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 562	1 520	35	0	0	0	1 005	2	102 000
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 891	3 252	2 512	0	2 120	0	0	7	53 768
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	827	0	0	604	0	223	0	0	9 162
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	10 947	4 170	6 777	0	0	0	0	0	75 672
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 450	2 347	955	2 186	3 962	0	0	0	67 126
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 261	3 163	101	1 029	0	1 968	0	0	44 235
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	36 783	15 951	17 767	1 040	1 538	0	0	487	221 360
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	19 510	0	3 098	250	11 852	0	4 310	0	108 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 105	3 103	5 945	0	0	0	0	57	52 890
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	0	5 740	0	0	0	0	0	29 804
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 450	1 182	268	0	0	0	0	0	13 002
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 403	1 045	358	0	0	0	0	0	11 820
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 440	1 043	218	0	0	0	2 179	0	0
Sporren 4	Alhemsgratan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 027	11 591	5 219	1 038	0	0	1 179	0	80 819
Stenskärvan 8	Siktgatan 2	Vinsta	T	6 409	9 859	4 873	2 799	0	433	0	1 754	0	60 000
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 891	0	0	811	0	0	1 080	0	12 492
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 915	1 098	9 128	0	2 689	0	0	0	40 600
Tågarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	0	3 061
Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136	Stockholm		5 904	16 162	16 162	0	0	0	0	0	0	459 000
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	6 637	1 153	5 484	0	0	0	0	0	27 278
Vitröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 764	2 764	0	0	0	0	0	0	23 000
Åkarp 3:79	Dalslundsvägen 1	Åkarp		3 031	1 131	130	50	951	0	0	0	0	6 447
Summa Region 1				506 517	426 683	213 565	113 436	38 854	27 687	2 191	27 736	3 214	5 857 931

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt,

Region 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
Aga 2 ¹⁾	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 557	15 665	3 566	63	300	0	3 676	287	0
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51 Lindövägen 65, Röda Stugans Gata	Årsta Norrköping	T	1 569	1 772	1 772	0	0	0	0	0	0	20 077
Amerika 3				122 483	49 310	7 101	13 209	1 186	27 814	0	0	0	177 363
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 472	60	1 412	0	0	0	0	0	14 938
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	0	8 162	0	0	0	64 643
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	31 070	9 874	0	416	20 780	0	0	0	119 800
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 549	422	65	0	1 062	0	0	0	7 924
Blyet 5	Järgatan 23	Norrköping	T	9 491	3 052	399	170	2 193	0	0	0	290	16 033
Bomullsspinneriet 3	Holmensgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	0	0
Bussen 3	Fjäddervägen 20	Strängnäs		81 044	33 399	0	33 399	0	0	0	0	0	120 108
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 916	336	102	935	0	0	543	0	14 842
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	13 131	12 250	637	0	179	0	0	65	57 600
Diviatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	61 400
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	0	100	0	0	0	0	1 337
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	6 593	1 042	920	2 340	0	0	2 291	0	67 600
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	12 219	1 047	417	10 495	260	0	0	0	108 000
Gropen 9	Holmentorget 1	Norrköping		4 268	4 450	146	138	0	0	0	4 166	0	0
Humlet 2	Ytterbyvägen 14-18	Täby		3 825	2 139	0	0	2 139	0	0	0	0	20 211
Humlet 3	Ytterbyvägen 14-18	Täby		1 630	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hägernäs 7:12	Termikvägen 2	Täby		1 917	0	0	0	0	0	0	0	0	1 629
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	5 833	539	3 519	0	1 775	0	0	0	15 744
Jordbromalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	19 707	0	0	0	0	0	87 400
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	0	912	0	0	0	0	3 676
Kostern 11	Ballicvägen 2	Södertälje		12 749	8 147	2 275	978	4 019	0	0	800	75	54 463
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 475	0	174	1 253	0	0	1 048	0	20 196
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	0	160	1 823	0	0	24	7 493
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 302	562	352	0	2 336	0	0	52	17 772
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T, O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Eskilstuna		2 902	1 080	0	1 080	0	0	0	0	0	2 568
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 972	4 709	200	1 353	0	0	0	3 156	0	4 907
Prästgårdsängen 1	Götalandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 426	765	0	132	0	0	4 529	0	0
Reläet 8	Kromgatan 10	Norrköping		52 230	10 094	1 079	9 015	0	0	0	0	0	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 226	0	0	0	2 226	0	0	0	15 255
Riksbj 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	A	64 864	42 849	5 860	31 248	1 120	1 689	0	0	2 931	151 282
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	0	5 505	0	0	0	0	37 000
Romberga 25:4	Östra Järnvägsgatan 8	Enköping		10 814	5 802	429	0	1 050	0	0	4 323	0	8 689
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 685	1 336	1 349	0	0	0	0	0	17 052
Slakthuset 19	Risängsgatan 15 E	Norrköping		5 881	1 758	990	120	648	0	0	0	0	13 445
Slakthuset 20	Tolagsgatan 6	Norrköping		4 000	1 862	0	0	1 192	670	0	0	0	5 643
Slakthuset 21	Lindövägen 72, 72 B	Norrköping		11 970	6 983	3 390	2 509	0	479	210	395	0	20 104
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	812	3 889	432	1 578	0	0	0	27 114
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 659	1 914	282	0	0	0	362	101	26 000
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	0	0
Stensåtra 19	Stensåtravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 523	500	5 756	0	1 187	0	0	80	53 455
Stenvreten 5:67	Kvartsgatan 10	Enköping		4 936	1 872	700	657	0	515	0	0	0	6 254
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		2 323	1 368	0	0	1 368	0	0	0	0	14 500
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 928	466	760	4 249	320	0	2 055	1 078	62 000
Syllen 4	Förmanvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 790	9 486	744	560	0	0	0	0	74 000
Syllen 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	0	3 238	0	0	0	0	20 738
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 015	4 705	3 374	0	4 936	0	0	0	55 817
Trekanter 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Älvidaberg		3 610	5 179	186	222	2 076	0	2 356	339	0	24 189
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 366	1 065	0	0	0	1 677	595	29	40 000
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö		991	564	82	0	482	0	0	0	0	9 086
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	836	766	70	0	0	0	0	0	5 902
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 437	2 680	765	6 707	0	1 778	507	0	194 200
Summa Region 2				696 186	419 831	97 031	141 958	54 970	78 091	6 021	36 749	5 012	1 974 449

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt,

¹⁾ Omtaxering pågår.

Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning							Taxvärde, Kkr
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola	Övrigt	
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Alingsås		76 590	37 942	9 723	28 219	0	0	0	0	0	107 167
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	16 032	1 052	14 930	0	0	0	0	50	40 377
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	○	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 505	250	2 424	0	831	0	0	0	35 077
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 641	4 055	101	485	0	0	0	0	70 600
Dragarbrunn 10:3	Svaribäcksgatan 12-14	Uppsala		4 719	14 712	4 980	1 024	3 763	0	2 930	1 896	118	311 000
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28-40	Kista	T	9 631	19 297	18 749	0	540	0	0	0	8	234 000
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 808	4 641	167	0	0	0	0	0	51 600
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16-22	Kista	T	4 792	4 254	3 404	850	0	0	0	0	0	41 400
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	8 166	7 594	472	100	0	0	0	0	80 000
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 529	4 529	0	0	0	0	0	0	25 800
Färgelanda Pgård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 498	309	0	1 189	0	0	0	0	5 000
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 228	711	517	0	0	0	0	0	5 884
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 274	2 901	223	0	0	0	0	150	20 697
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	293	500	0	0	0	0	0	2 083
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	100	386	0	0	0	0	0	1 741
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	550	0	0	0	0	0	0	2 179
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 201	8 098	103	0	0	0	0	0	81 000
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	20 801	14 165	2 278	614	0	3 744	0	0	175 000
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 481	1 800	108	676	0	0	1 897	0	41 200
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	0	579	0	0	0	0	5 323
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbatorget 4-10	Lerum		3 544	3 022	15	0	2 637	0	0	371	0	15 637
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbatorget 14	Lerum		1 218	700	0	0	700	0	0	0	0	2 950
Hägsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	1 121	789	0	283	0	0	0	16 963
Hägsbo 27:6	August Barks gata 2	Västra Frölunda		16 971	8 528	668	6 048	1 059	143	0	610	0	37 152
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 334	1 839	275	0	0	0	1 215	5	33 600
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 178	4 647	65	466	0	0	0	0	51 200
Kungsängen 40:1	Hamnesplanaden 9-13	Uppsala		1 108	1 189	975	94	0	0	0	120	0	15 600
	Bäverns gränd 8/												
Kungsängen 6:10	Kungsängsgatan 29	Uppsala		584	1 676	1 490	119	15	52	0	0	0	22 400
Källtorp 127:2	Torpavallsgatan 4	Göteborg		5 389	1 234	0	0	1 234	0	0	0	0	12 208
Kärra 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärra		15 497	6 583	1 288	5 295	0	0	0	0	0	30 000
Kärra 78:3	Trankärrsgatan 15 och 17	Hisings Kärra		15 162	8 324	1 625	6 699	0	0	0	0	0	34 400
Kärra 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisings Kärra		26 420	10 305	2 465	7 840	0	0	0	0	0	59 000
Mejeriet 8	Sandbergsvägen 10	Alingsås		12 559	160	0	160	0	0	0	0	0	3 962
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 541	1 106	44	583	0	1 448	353	7	38 732
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 722	976	167	1 399	0	0	1 180	0	42 800
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 125	639	0	486	0	0	0	0	10 262
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	7 573	0	148	7 425	0	0	0	0	107 000
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	2 886	1 161	0	1 725	0	0	0	0	47 000
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	0	619	0	0	0	0	7 721
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 646	280	246	950	0	892	278	0	39 099
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	0	3 000	0	0	0	0	40 200
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	745	268	0	251	0	0	226	0	7 490
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 812	0	0	58	0	1 212	542	0	20 983
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 643	1 659	28	1 634	0	2 322	0	0	71 400
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	0	44 670
Märsta 1:257	Märsta Centrum	Märsta		1 460	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Märsta 1:258	Märsta Centrum	Märsta		733	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Märsta 1:259	Märsta Centrum	Märsta		744	0	0	0	0	0	0	0	0	70
Märsta 1:260	Märsta Centrum	Märsta		34 998	4 655	0	8	0	0	0	4 647	0	69 591
Märsta 1:261	Märsta Centrum	Märsta		1 105	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	○	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	1 911
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 009	350	1 659	0	0	0	0	0	8 782
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	0	993	0	0	0	9 694
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	0	432	0	0	0	18 600
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 436	1 857	1 500	0	0	0	0	79	26 807
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 729	295	0	0	2 434	0	0	0	14 133
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 514	1 932	8 875	0	1 361	0	76	270	62 600

Region 3, forts.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 513	0	32	0	0	4 481	0	0	47 400
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	200	2 000	0	0	0	0	0	19 067
Märsta 24:4	Industrigatan 7	Arlandastad		31 705	8 995	0	6 299	0	2 696	0	0	0	51 456
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	4 078	0	1 000	2 252	826	0	0	0	17 345
Pottegården 3	Taljegårdsgatan 3	Mölndal		13 043	2 954	1 236	1 122	0	596	0	0	0	23 800
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sollentuna		12 205	12 773	8 822	961	600	0	2 390	0	0	89 000
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	3 999	2 722	1 277	0	0	0	0	0	28 000
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m.fl.	Sollentuna		5 306	4 553	2 246	796	965	0	0	546	0	39 600
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sollentuna		9 155	6 346	4 179	2 167	0	0	0	0	0	46 800
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	35 872	0	0	0	0	0	73 292
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 597	10 936	223	0	388	0	0	50	123 000
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5, 1A, 24	Vallentuna		4 836	10 170	6 090	46	3 342	0	0	682	10	106 800
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	4 160
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 312	7 832	3 362	640	3 830	0	0	0	0	131 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 593	0	10	3 406	0	1 150	0	27	52 603
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 128	1 611	190	14	833	0	0	574	0	18 600
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	16 646	5 064	54	200	1 468	0	9 854	6	49 480
Vilunda 20:8	Optimusvägen 21	Upplands-Väsby		1 467	1 074	694	60	185	0	135	0	0	5 999
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 010	0	0	785	225	0	0	0	8 259
Årsta 76:2	Fyrisborgsgatan 1-5, 2,4	Uppsala		28 027	25 681	24 058	462	1 150	0	0	0	11	238 102
Summa Region 3				750 231	453 155	197 852	145 396	49 734	12 728	21 587	25 067	791	3 535 647

Region 4

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Taxvärde, Kkr	
						Kontor	Logistik & lager	Handel & restaurang	Industri & verkstad	Bostad & hotell	Vård & skola		Övrigt
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	40 326	8 446	9 979	1 151	19 491	0	0	1 259	21 551
Brynäs 124:3	Södra Skeppsbron 17	Gävle		3 530	2 090	1 095	165	0	830	0	0	0	11 557
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	197	591	0	0	0	0	1 297
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	9 670	0	0	0	7 998	0	1 672	0	27 135
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 190	35 000	12 740	5 960	0	15 950	0	0	350	105 583
Hemsta 9:4	Rynningsgatan 8	Gävle		4 767	1 343	0	1 343	0	0	0	0	0	0
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	0	468	0	0	0	0	1 061
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 255	437	978	11 946	0	0	1 386	79 204
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 373	1 494	0	0	2 599	0	0	280	16 741
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		75 183	27 926	3 680	22 166	0	2 080	0	0	0	109 904
Näringen 5:1	Lätängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 079	1 883	15 735	0	1 146	0	0	315	34 537
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	0	430	202	0	0	0	2 485
Sätra 108:23	Folkparksvägen 7	Gävle		3 132	498	0	0	0	0	0	498	0	0
Sätra 11:3	Norråbägen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	0	0
Sätra 11:4	Gavlehovsvägen 5	Gävle		22 194	6 300	0	0	0	0	0	6 300	0	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	0	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 018	0	0	332	0	0	15 676	10	0
Valbo-Backa 6:13	Johanneslötsvägen 22	Gävle		12 192	3 981	1 500	2 481	0	0	0	0	0	17 016
Verkstäderna 2	Kungsgatan 30 m fl	Söderhamn		26 536	15 226	1 280	126	3 240	3 226	0	7 354	0	10 979
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	3 081	0	383	0	0	0	184	21 400
Summa Region 4				468 182	211 042	37 454	58 589	7 573	65 468	0	38 174	3 784	460 450
SUMMA TOTALT				2 421 116	1 510 711	545 901	459 378	151 131	183 974	29 799	127 726	12 801	11 828 477

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt,



Kalendarium 2020

Delårsrapport per 31 mars 2020 23 april 2020

Årsstämma 2020 23 april 2020

Delårsrapport per 30 juni 2020 3 juli 2020

Delårsrapport per 30 september 2020 21 oktober 2020

IR-kontakt

SVEN-OLOF JOHANSSON, VD
08 - 402 34 65 (direkt), 08 - 402 34 60 (växel)

DANIEL GERLACH, CFO
08 - 402 34 63 (direkt), 08 - 402 34 60 (växel)

KONTAKT

Stockholm HK

Fastpartner AB (publ)
 Box 55625
 102 14 Stockholm
 Besöksadress: Sturegatan 38
 Tel: 08-402 34 60
 info@fastpartner.se
 www.fastpartner.se

City/Solna

Fastpartner AB
 Domnarvsgatan 2D
 163 53 Spånga
 Tel: 08-402 34 60

Lunda/Spånga

Fastpartner AB
 Domnarvsgatan 2D
 163 53 Spånga
 Tel: 08-402 34 60

Upplands Väsby

Fastpartner AB
 Johanneslundsvägen 12
 194 61 Upplands Väsby
 Tel: 08-402 34 60

Märsta

Fastpartner AB
 Johanneslundsvägen 12
 194 61 Upplands Väsby
 Tel: 08-402 34 60

Västberga

Fastpartner AB
 Lerkrogsvägen 21
 126 79 Hägersten
 Tel: 08-402 34 60

Täby

Fastpartner AB
 Fogdevägen 4A
 183 64 Täby
 Tel: 08-402 34 60

Kista

Fastpartner AB
 Johanneslundsvägen 12
 194 61 Upplands Väsby
 Tel: 08-402 34 60

Hässelby Rinkeby Tensta

Fastpartner AB
 Domnarvsgatan 2D
 163 53 Spånga
 Tel: 08-402 34 60

Vallentuna

Fastpartner AB
 Johanneslundsvägen 12
 194 61 Upplands Väsby
 Tel: 08-402 34 60

Uppsala

Fastpartner AB
 Johanneslundsvägen 12
 194 61 Upplands Väsby
 Tel: 08-402 34 60

Gävle

Fastpartner AB
 Box 1226
 801 36 Gävle
 Besöksadress: Skolgången 17
 Tel: 026-12 46 30

Norrköping

Fastpartner AB
 Box 1122
 600 41 Norrköping
 Besöksadress:
 Risängsvägen 21
 Tel: 08-402 34 60

Göteborg

Fastpartner AB
 Kungsportsavenyen 3
 411 36 Göteborg
 Tel: 031-380 28 70

Malmö

Fastpartner AB
 Norra Bulltoftavägen 65G
 212 43 Malmö
 Tel: 040-653 25 01

Söderhamn

Fastpartner AB
 Björnänge Företagshotell
 Granvägen 1
 826 35 Söderhamn
 Tel: 026-12 46 30

