

Fastpartner Årsredovisning 2018



Lars Wahlqvist lämnar styrelsen

Lars Wahlqvist har efter moget övervägande meddelat att han inte längre står till förfogande för fortsatt styrelsearbete i Fastpartner. Med hänsyn till att Lars tillträdde sitt styrelseuppdrag 1987 och firade sin 80-årsdag förra året har jag all förståelse för hans beslut att efter 32 års ansvarsfullt styrelsearbete sätta punkt. När Lars började i Fastpartners styrelse var han verkställande direktör vid Sandvik Hard Materials AB. Vid fastighetskraschen i början på 90-talet fick Fastpartner stora problem. Lars var mycket lojal och förklarade att han ville vara kvar i styrelsen och arbeta för bolagets överlevnad. Fastpartner lyckades inte bara överleva, utan blev ett bolag att vara stolt över. Jag är mycket tacksam för Lars lojalitet och för det affärsmannaskap han har visat. Det senare fick honom att investera i Fastpartneraktier, vilket har glatt både honom och mig. Som den sanne globetrotter Lars är önskar jag honom många lyckliga resor framöver.

Din tillgivne Sven-Olof

Innehåll

Fastpartners verksamhet

- 2 Kort om oss
- 4 Året i korthet
- 6 VD-ord
- 10 Mål och utfall
- 12 Hållbarhet
- 23 Strategi och marknad
- 26 Våra fastigheter
- 36 Projektutveckling
- 38 Förvärv och försäljningar
- 39 Finansiering
- 44 Riskhantering
- 46 Aktien och aktieägare

Årsredovisning

- 50 Förvaltningsberättelse
- 56 Bolagsstyrningsrapport
- 60 Ledning
- 61 Styrelse och revisorer
- 62 Femårsöversikt
- 63 Resultaträkningar och totalresultat koncernen
- 64 Balansräkningar koncernen
- 65 Resultaträkningar moderbolaget
- 66 Balansräkningar moderbolaget
- 67 Förändringar i eget kapital
- 68 Kassaflödesanalyser
- 69 Redovisningsprinciper och noter
- 87 Årsredovisningens undertecknande
- 88 Revisionsberättelse

Övrigt

- 91 Definitioner
- 92 Finansiella mått
- 93 Fastighetsförteckning
- 97 Kontakt

Informationstillfällen 2019–2020

Delårsrapport per 31 mars 2019	25 apr 2019
Årsstämma 2019	25 apr 2019
Delårsrapport per 30 jun 2019	2 jul 2019
Delårsrapport per 30 sep 2019	24 okt 2019
Bokslutskommuniké 2019	februari 2020

Årsstämma 2019 25 april 2019 kl 16:00
T-house, Engelbrektsplan 1, Stockholm



VD-ORD

Förtroende föder framgång

Stabila finanser, ett stärkt hållbarhetsarbete och en fortsatt stor efterfrågan borgar för en gynnsam resa mot framtiden.

s.6



HÅLLBARHET

En värld där alla är vinnare

Att äga och förvalta fastigheter är ett långsiktigt hållbart åtagande som bland annat kräver ansvarsfullt företagande, uthållighet och känsla för framtidens krav och möjligheter.

s.16

STRATEGI OCH MARKNAD

Fortsatt god tillväxt på kontorslokaler

Det är med stort nöje vi kan konstatera att våra strategier och handlande har burit frukt under året, och vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt positiv utveckling under 2019.

s.12



VÅRA FASTIGHETER

Centrum för tillväxt

Med god tillgång till kollektivtrafiken blir stadsdelscentrum naturliga knutpunkter i takt med att Storstockholm växer.

s.26



Fastpartner på 1 minut

Fastpartner äger och förvaltar fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum: Stockholm, Göteborg och Malmö, samt Mälardalsregionen från Gävle till Norrköping.

I våra fastigheter finns några av Sveriges ledande och största industribolag, liksom unga entreprenörer med nystartade företag som lägger grunden till morgondagens svenska näringsliv. Dessutom finns det många typer av samhällsservice i våra lokaler, som äldreboende, skolor, statliga och kommunala förvaltningar och vårdinrättningar – verksamheter som håller hjulen rullande i det svenska samhället.

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.

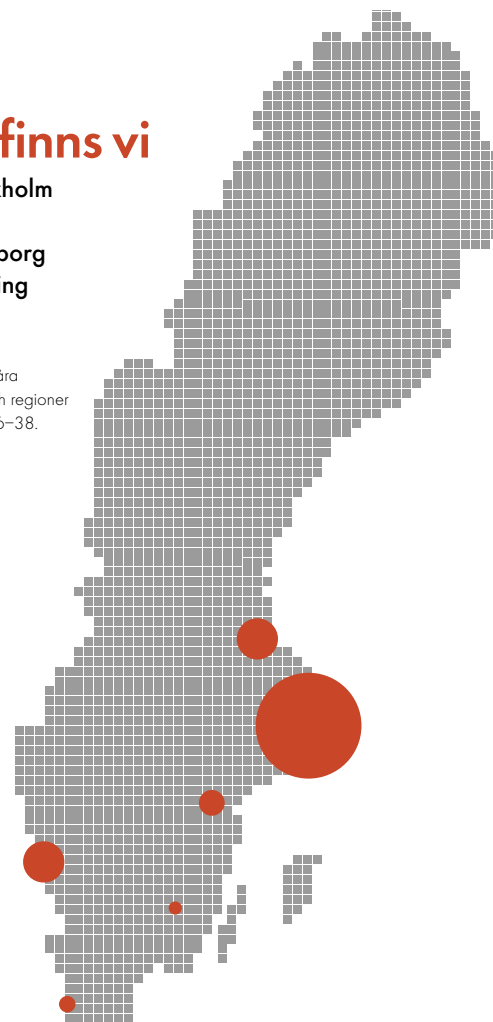
Mission

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

Här finns vi

Storstockholm
Gävle
Storgöteborg
Norrköping
Malmö

Läs mer om våra fastigheter och regioner på sidorna 26–38.



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.

87%

Cirka 87 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet.

26,3%

Aktiens genomsnittliga avkastning de senaste fem åren.

2018

Finansiellt

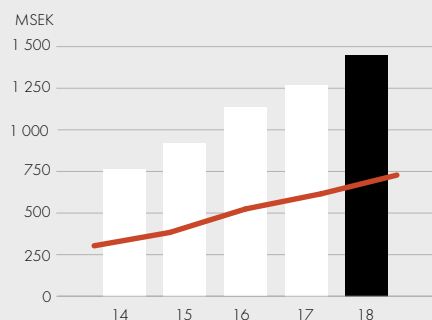
- Hyresintäkterna för 2018 ökade med 7,5% och uppgick till 1 450,6 (1 349,0) MSEK.
- Driftnettot ökade med 8,6% och uppgick till 981,9 (904,0) MSEK.
- Överskottsgraden steg till 67,7 (67,0)%.
- Förvaltningsresultatet ökade med 9,2% och uppgick till 728,1 (666,9) MSEK.
- Det rullande årliga förvaltningsresultatet uppgår till cirka 840 (725) MSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 805,9 (1 451,0) MSEK.
- Resultat per stamaktie blev 9,77 (7,81) kronor.
- Fastigheternas marknadsvärde uppgick till 22 330,0 (20 116,0) MSEK.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,60 (1,44) kronor per stamaktie.

Nyckeltal

	2018	2017	2016
Resultat, kr/stamaktie	9,77	7,81	9,39
Utdelning, kr/stamaktie	1,60 ¹⁾	1,44	1,33
Eget kapital, kr/stamaktie	50,4	42,1	35,6
Soliditet, %	38,7	36,3	34,9
Soliditet EPRA NAV, %	45,9	43,3	41,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,0	3,4
Driftnetto, %	4,7	4,9	5,4
Avkastning på totalt kapital, %	10,6	9,9	13,1
Avkastning på eget kapital, %	21,6	20,7	29,7

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning enligt 2018 års vinstdisposition

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



728 MSEK

Förvaltningsresultatet uppgick till 728,1 MSEK.

Finansiella mål

Genom vår affärsidé och våra strategier strävar vi mot att uppnå koncernens mål. Vårt primära finansiella mål är att uppnå ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK i slutet av år 2020.

Resultat

Årets resultat uppgick till 1 805,9 (1 451,0) MSEK. Detta ger ett resultat per stamaktie om 9,77 (7,81) kronor för 2018. Resultatförändringen beror främst på högre driftnetto till följd av nytecknade kontrakt, färdigställda projekt, samt förvärvade fastigheter under 2017 och 2018.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 1,60 (1,44) kronor per stamaktie för 2018. Detta är den högsta utdelning någonsin som Fastpartner lämnat.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 50,4 (42,1) kronor per stamaktie vid årets slut.

Soliditet

Soliditeten vid årets slut uppgick till 38,7 (36,3) procent.

Soliditet EPRA NAV

Soliditeten justerad enligt EPRA NAV vid årets slut uppgick till 45,9 (43,3) procent.

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 (4,0) ggr. Fastpartner tror på fortsatt låga räntor framöver och kommer fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

Driftnetto

Driftnettot för år 2018 uppgick till 4,7 (4,9) procent.

Avkastning på totalt kapital

Avkastning på totalt kapital uppgick för året till 10,6 (9,9) procent.

Avkastning på eget kapital

För 2018 uppgick avkastningen på eget kapital till 21,6 (20,7) procent.

Viktiga händelser 2018

FÖRVÄRV/FÖRSÄLNINGAR

JAN

Fastpartner avyttrar fastigheten Hyveln 1 i Tibro med en uthyrningsbar yta om 42 000 kvm till Mio möbler.

MAJ/
JUNI

Fastpartner förvärvar och tillträder fastigheten Valbo-Backa 6:13 i Gävle med en uthyrningsbar yta om 4 000 kvm.

Fastpartner förvärvar och tillträder fastigheten Kostern 11 i Södertälje med en uthyrningsbar yta om 8 100 kvm.

SEP/
OKT

Fastpartner förvärvar och tillträder fastigheten Reläet 8 i Norrköping med en uthyrningsbar yta om 9 500 kvm.

Fastpartner förvärvar och tillträder fastigheten Märsta 24:4 i Märsta med en uthyrningsbar yta om 9 000 kvm.

DEC

Fastpartner förvärvar fastigheten Brahelund 2 i Solna. Fastigheten är högkvalitativ och certifierad enligt BREEAM In Use ("Very good"). Förvärvet finansieras med ett grönt banklån och ett grönt obligationslån. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 41 000 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 123 MSEK. Fastpartner tillträder fastigheten den 1 februari 2019.

Fastpartner genomför två kompletteringsförvärv. I Täby handlar det om två fastigheter med en uthyrningsbar yta om 2 300 kvm, och i Malmö förvärvas två fastigheter med en uthyrningsbar yta om 7 800 kvm.

UTHYRNINGAR

Nedan följer en summering av några av de största nytecknade hyreskontrakten under 2018:

- På Gärdet i Stockholm har vi hyrt ut strax över 4 600 kvm kontorsyta och studio till H&M. Det är lokaler med en tuff industriell känsla med en unik identitet, ett härligt ljusinsläpp och stor rymdkänsla.
- I Sollentuna har vi hyrt ut cirka 4 500 kvm till Arméns Musikkår. Det är lokaler som efter ombyggnationen kommer att ha en alldeles särskild funktion som inte går att finna på annan plats.
- Under sommaren träffade vi avtal med Lidl om en förhyrning i fastigheten vid Torsvikstorg på Lidingö. Det blir Lidls första etablering på Lidingö, något som de sökt efter ända sedan intäget på den svenska marknaden.
- I Lunda – ett område där Fastpartner har många fastigheter – kommer vi nu förbättra utbudet av sportaktiviteter när Padelverket slår upp portarna under 2019. Det blir en cirka 4 000 kvm stor hall med padeltennisbanor. Vi hoppas att många av våra befintliga hyresgäster, samt många andra, ska ta tillfället i akt att spela på banorna. En av de hyresgäster som kanske kommer att spela på banorna är Nordisk Inredningslogistik AB som hyr cirka 3 000 kvm i en angränsande fastighet, Rånäs 1. Vi har också tecknat ett 12-årigt hyresavtal med LMV om 7 200 kvm i fastigheten Skebo 2. Inflyttning beräknas ske under första kvartalet 2019.
- I Göteborg har vi nöjet att välkomna XL Bygg till en cirka 3 700 kvm nybyggd anläggning för deras verksamhet. Vi har även tecknat avtal med IBI Wood AB om en lokal på cirka 1 500 kvm.
- I Stockholm har vi ett stort antal nya kontorshyresgäster. Bland de något större hyresgästerna som tecknat avtal om cirka 1 500 kvm kontorsyta vardera återfinns Babyshop, E3 Control, Procter & Gamble samt CSAM Prosang AB.



FINANSIERING

- Fastpartner ansöker om och erhåller i mars 2018 en officiell rating om Ba2 med "positive outlook" från Moody's.
- Fastpartner ger ut sin första gröna obligation. I november 2018 emitterar Fastpartner sitt första icke säkerställda gröna obligationslån, med en löptid om 3,5 år, på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 1 000 MSEK. Emissionslikviden kommer att användas i enlighet med Fastpartners gröna ramverk.
- Riksbanken höjer reporäntan för första gången sedan februari 2016 med 25 punkter till -0,25 procent.

UTDELNING

Fastpartner lämnar en utdelning om 1,44 kr per stamaktie, totalt 260,5 MSEK vilket är den högsta utdelning som Fastpartner lämnat till sina aktieägare. Preferensaktien gav en utdelning om 6,68 kr per aktie.

VD HAR ORDET



Förtroende föder framgång

Efter ett 2018 i högt tempo blickar Fastpartner framåt med optimism. Stabila finanser, ett stärkt hållbarhetsarbete och en fortsatt stor efterfrågan borgar för en gynnsam resa mot framtiden.

■ I år blir vd-ordet annorlunda än tidigare år. Allt beror på tidsfaktorn där verksamheten i Fastpartner år 2018 krävde så mycket närvaro och uppmärksamhet från mig och mina medarbetare. De små stunderna av tid för grubbleri och filosofiska tankar om livet och omvärlden infann sig helt enkelt inte.

Det blir med andra ord inga synpunkter på våra politikers fäblett att runda valresultat eller utläggningar om kulturelitens djupdykningar. Ej heller något om de fem stora centralbankernas agerande – inte ens riksbankschefens ränteprognoiser kommer att belysas.

Vad ska ni få i stället för mina kloka råd och synpunkter? Min tanke är att när ni lämnar vd-ordet och söker er in på andra sidor i denna årsredovisning, kommer ni snart själva att finna den exceptionella utvecklingen av Fastpartner som skett de senaste åren.

Styrelsen föreslår en höjning av utdelningen med 11 procent och allt talar för att Fastpartner kommer att nå målet om ett på årsbasis rullande förvaltningsresultat om 950 MSEK i slutet av år 2020. Detta är endast några få exempel på vad en aktieägare i Fastpartner har att glädja sig åt i denna årsredovisning.

När ni läser detta tror jag att ni kommer bli nyfikna på hur det går för Fastpartner under 2019. Förutom vad som framgår nedan kommer delårsrapporten för Q1 2019 lämnas den 25 april 2019, vilket är

samma dag som Fastpartner håller sin årsstämma. Jag hoppas på att få se många aktieägare på denna stämma.

Stabilitet för framtiden

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.

Mot bakgrund av konjunkturförväntningarna fortsätter Fastpartner arbetet med att stärka balansräkningen och likviditeten för att därigenom ha hög beredskap inför kommande affärsmöjligheter. Samtidigt som arbetet med att successivt höja bolagets kreditrating löper på enligt plan, har styrelsen fattat beslut om en justering av bolagets finanspolicy avseende nettobelåningsgraden. Beslutet innebär att den numera över tid ska understiga 50 procent, mot tidigare 60 procent.

Vi arbetar vidare med att ständigt förbättra vårt kunderbjudande genom att ge våra hyresgäster högsta möjliga service och stöd i varje enskild situation. En del av detta arbete innebär även att förbättra hållbarhetsarbetet, både vad gäller miljö och socialt ansvar.

Två miljarder ska investeras

Bolaget har i dag en styrelse och organisation som med precision och snabbhet kan fatta beslut om förvärv och övriga investeringar. Den låga graden av byråkrati och



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.



Vi prioriterar i hög grad förvärv av fastigheter med hög miljöcertifiering, och i nyproduktion eftersträvas alltid en hög miljöklassificering.

höga graden av flexibilitet anser jag vara det mest utmärkande draget för vår organisation. Detta har varit helt avgörande för flera av de förvärv vi genomfört under år 2017 och 2018.

Den övergripande parollen för Fastpartners verksamhet är: "Sök lösningar i stället för att fokusera på problemen".

Planen är att vi avser att genomföra investeringar för drygt två miljarder kronor under innevarande år.

Hållbarhet med självklarhet

Fastpartner arbetar ständigt med att förbättra arbetsrutinerna. I förvaltningen är "gnet" ett honnörsord – hållbarhet uppnås genom disciplinerad koll på den dagliga verksamheten. Därmed ökar också möjligheterna till väl genomtänkta förvärv.

Verksamheten måste generera resultat som ligger på nivåer som skapar förtroenden hos personalen, befintliga och presumtiva hyresgäster, långivare, aktieägare och hela den övriga finansiella marknaden. Utan dessa förtroenden uteblir framgångarna.

Hållbarhetsaspekter har fått en allt viktigare roll för vårt agerande framåt. Vi prioriterar i hög grad förvärv av fastigheter med hög miljöcertifiering och i

nyproduktion eftersträvas alltid en hög miljöklassificering. Som en naturlig följd av detta finansierar vi oss i stor utsträckning via Green Bonds mot kapitalmarknaden och grön upplåning mot bankmarknaden.

En väl genomtänkt förvärvsstrategi under många år, med ett absolut krav att alla investeringar måste vara hållbara, har skapat ett attraktivt fastighetsbestånd på cirka 1,4 miljoner kvm med ett rullande årligt förvaltningsresultat på cirka 840 MSEK. Till detta ska framhållas att 87 procent av bolagets hyresintäkter kommer från den starka Stockholmsregionen.

Med Investment Grade inom räckhåll, starka kassaflöden och ett mer attraktivt bestånd har vi sänkt risknivån väsentligt vilket gör oss därmed hållbara för framtiden.

Den sociala hållbarheten utgör en viktig del av arbetet. Fastpartner tar samhällsansvar. Investeringar i Tensta och Rinkeby Centrum samt bolagets nära relation till Fryshuset, är exempel på hur bolaget på ett aktivt sätt bidrar med goda samhällsinsatser. Fastpartner anställer ungdomar från centrumen och sponsrar bland annat lokala idrotts- och kulturverksamheter.

Fastpartner investerar kontinuerligt i centrumen för att kunna bibehålla en god standard. Därtill gör man även investeringar i dessa områden som kan ligga utanför fastighetsägarens normala ansvar. Vi har ett nära samarbete med berörda myndigheter och organisationer, inte minst polisen. Vi har ett evighetsperspektiv på våra förortscentrum och är fast beslutna om att fortsätta utveckla dem vidare.

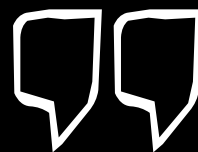
Påståendet att "Fastpartner håller i alla lägen" har framförts i många årsredovisningar tidigare och är idag en fast komponent i bolagets varumärke. Så ska det förbli.

Stockholm den 29 mars 2019

Sven-Olof Johansson

1,4 miljoner kvm

FASTIGHETSBESTÅNDETS UTHYRNINGSBARA YTA



*Detta är endast några få
exempel på vad en aktieägare i
Fastpartner har att glädja sig åt
i denna årsredovisning.*

Sven-Olof Johansson

1450 msek

HYRESINTÄKTERNA FÖR ÅR 2018 (EN ÖKNING MED 7,5%)

840 msek

DET ÅRLIGA RULLANDE FÖRVALTNINGSRESULTATET

22,3 miljarder kr

VÄRDET PÅ HELA FASTIGHETSBESTÅNDET

Strategier med tydliga mål

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

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2018	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 840 MSEK. Förändringen, 115 MSEK mot föregående år, förklaras främst av ökat driftnetto till följd av förvärvade fastigheter 2017 och 2018 men även av nytecknade kontrakt och färdigställda projekt.	
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL	Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod uppgå till minst 15 procent per år.	Avkastningen på eget kapital uppgick till 21,6 procent. Avkastningen de senaste fem åren har i genomsnitt uppgått till 23,7 procent per år.	
ÖVERSKOTTS-GRAD	Överskottsgraden i fastighetsförvaltning ska uppgå till minst 70 procent.	Överskottsgraden i fastighetsförvaltningen uppgick till 67,7 procent.	
RÄNTETÄCKNINGS-GRAD	Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	Räntetäckningsgraden uppgick till 4,2 ggr. Räntetäckningsgraden ökade under året tack vare högre driftnetto.	

Område	Målformulering	Måluppfyllelse 2018	Historisk måluppfyllelse												
SOLIDITET	Soliditeten ska uppgå till minst 25 procent. 25%	Soliditeten uppgick till 38,7 procent.	<table><tr><th>År</th><th>Historisk måluppfyllelse (%)</th></tr><tr><td>2014</td><td>~25</td></tr><tr><td>2015</td><td>~25</td></tr><tr><td>2016</td><td>~25</td></tr><tr><td>2017</td><td>~25</td></tr><tr><td>2018</td><td>38,7</td></tr></table>	År	Historisk måluppfyllelse (%)	2014	~25	2015	~25	2016	~25	2017	~25	2018	38,7
År	Historisk måluppfyllelse (%)														
2014	~25														
2015	~25														
2016	~25														
2017	~25														
2018	38,7														
UTDELNING	Utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. 1/3	Den föreslagna utdelningen om 1,60 kr/stamaktie uppgår till 37,7 procent av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar.	<table><tr><th>År</th><th>Historisk måluppfyllelse (%)</th></tr><tr><td>2014</td><td>~30</td></tr><tr><td>2015</td><td>~30</td></tr><tr><td>2016</td><td>~30</td></tr><tr><td>2017</td><td>~30</td></tr><tr><td>2018</td><td>37,7</td></tr></table>	År	Historisk måluppfyllelse (%)	2014	~30	2015	~30	2016	~30	2017	~30	2018	37,7
År	Historisk måluppfyllelse (%)														
2014	~30														
2015	~30														
2016	~30														
2017	~30														
2018	37,7														
MILJÖ	Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd (kWh/kvm, år).	Fastpartners totala energiförbrukning 2018 har ökat med 4,2 kWh/m² jämfört med föregående år. Förbrukningen har dock sjunkit med 7,3 kWh/m² per år sedan 2015. Höjningen 2018 beror på kall vinter, varm sommar och ett framgångsrikt uthyrningsarbete.	<table><tr><th>År</th><th>Historisk måluppfyllelse (kWh/kvm, år)</th></tr><tr><td>2014</td><td>~100</td></tr><tr><td>2015</td><td>~100</td></tr><tr><td>2016</td><td>~100</td></tr><tr><td>2017</td><td>~100</td></tr><tr><td>2018</td><td>104,2</td></tr></table>	År	Historisk måluppfyllelse (kWh/kvm, år)	2014	~100	2015	~100	2016	~100	2017	~100	2018	104,2
År	Historisk måluppfyllelse (kWh/kvm, år)														
2014	~100														
2015	~100														
2016	~100														
2017	~100														
2018	104,2														
NETTOBELÄNINGS-GRAD	Nettobelåningsgraden ska understiga 60%. I februari 2019 har styrelsen beslutat att nettobelåningsgraden ska understiga 50%.	Nettobelåningsgraden uppgick till 49,5%.	<table><tr><th>År</th><th>Historisk måluppfyllelse (%)</th></tr><tr><td>2014</td><td>~60</td></tr><tr><td>2015</td><td>~60</td></tr><tr><td>2016</td><td>~60</td></tr><tr><td>2017</td><td>~60</td></tr><tr><td>2018</td><td>49,5</td></tr></table>	År	Historisk måluppfyllelse (%)	2014	~60	2015	~60	2016	~60	2017	~60	2018	49,5
År	Historisk måluppfyllelse (%)														
2014	~60														
2015	~60														
2016	~60														
2017	~60														
2018	49,5														
NETTOSKULD/EBITDA	Nettoskuld/EBITDA ska understiga 10 ggr.	Nettoskuld/EBITDA uppgick till 11,0 ggr.	<table><tr><th>År</th><th>Historisk måluppfyllelse (ggr)</th></tr><tr><td>2014</td><td>~10</td></tr><tr><td>2015</td><td>~10</td></tr><tr><td>2016</td><td>~10</td></tr><tr><td>2017</td><td>~10</td></tr><tr><td>2018</td><td>11,0</td></tr></table>	År	Historisk måluppfyllelse (ggr)	2014	~10	2015	~10	2016	~10	2017	~10	2018	11,0
År	Historisk måluppfyllelse (ggr)														
2014	~10														
2015	~10														
2016	~10														
2017	~10														
2018	11,0														
FÖRVALTNINGS-RESULTAT PER STAMAKTIE	Förvaltningsresultatet per stamaktie ska under en femårsperiod öka med 10% per år. 10%	Förvaltningsresultat per stamaktie ökade med 8,9% under 2018. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet per stamaktie ökat med 16,8% per år.	<table><tr><th>År</th><th>Historisk måluppfyllelse (%)</th></tr><tr><td>2014</td><td>~10</td></tr><tr><td>2015</td><td>~10</td></tr><tr><td>2016</td><td>~10</td></tr><tr><td>2017</td><td>~10</td></tr><tr><td>2018</td><td>8,9</td></tr></table>	År	Historisk måluppfyllelse (%)	2014	~10	2015	~10	2016	~10	2017	~10	2018	8,9
År	Historisk måluppfyllelse (%)														
2014	~10														
2015	~10														
2016	~10														
2017	~10														
2018	8,9														



En värld där alla är vinnare

Att arbeta mer hållbart har inte bara en positiv inverkan på klimat och miljö - det är dessutom bättre för både de anställda och våra hyresgäster. På Fastpartner utvecklar vi ständigt vår hållbarhetsstrategi för att bidra till en mer positiv samhällsutveckling på alla plan. Och detta spännande arbete har bara börjat.



Miljömässig hållbarhet

Tillsammans kan vi lösa utmaningarna

Klimat- och miljöfrågor är inte längre särintressen på företagen, utan har flyttat in i själva kärnverksamheterna. Med stora problem öppnas också nya möjligheter att hitta smartare lösningar.



Att arbeta med fastigheter i denna tid är lika delar utmanande och utvecklande. Vi sitter i förarsätet för att kunna påverka den globala utvecklingen.

Klimatutmaningen

Jordens medeltemperatur har höjts med i genomsnitt 1°C sedan början av den industriella revolutionen. Vårt gemensamma mål är att begränsa uppvärmningen till 1,5°C och för att lyckas med det måste alla på jorden anstränga sig ordentligt redan i dag. Att ett stabilt klimat är av yttersta vikt för ett företag som arbetar med ett långsiktigt perspektiv är självklart, men här nedan tar vi ändå upp ett par ekonomiska argument.

När den globala temperaturen höjs finns det mer energi i klimatsystemet. Det leder till att risken för extremväder ökar – extrem kyla och värme blir allt vanligare.

Det som kanske kommer att märkas mest är att nederbörden väntas öka. Det blir ett problem för många befintliga fastigheter som är utformade med dagvattensystem som inte har kapacitet att hantera mer intensiv nederbörd. Följden blir fler översvämningar och vattenskador.

Nya fastigheter blir på marginalen dyrare att uppföra.

Även extrema perioder av kyla och värme ökar kostnaden för fastigheter. Dels krävs en större energiförbrukning under topparna, men kostnaderna ökar också i och med att värme- och kylanläggningarna måste dimensioneras för högre effekt.

Att arbeta med fastigheter i denna tid är lika delar utmanande och utvecklande. Vi sitter i förarsätet för att kunna påverka den globala utvecklingen. Globalt står fastigheter för 48 procent av utsläppen av växthusgaser, medan transporter står för 32 procent och kraftverk 20 procent (Renewables 2018 – Global Status Report).

Om man bryter ner energiförsörjningen för fastigheter är det i dag cirka 10 procent som tillgodoses av moderna förnybara energikällor som sol, vind och värmepumpar. Ytterligare cirka 16 procent kommer från ved, vilket i bästa fall är koldioxidneutralt. I Sverige har vi kommit betydligt längre i omställningen till förnybara energikällor jämfört med många andra länder.

48%

Globalt står fastigheter för 48 procent av utsläppen av växthusgaser.

10%

av energiförsörjningen för fastigheter tillgodoses av förnybara energikällor.

Fastpartners klimat- och miljöarbete

Miljö- och klimatfrågorna har högsta prioritet hos Fastpartner. Detta har sin grund i insikten om att klimatförändringarna redan har påbörjats, samt kunskapen om de konsekvenser de kan föra med sig på sikt, inte minst ekonomiskt. Fastigheter utgör globalt en av de största källorna till utsläpp av växthusgaser, vilket gör det extra engagerande och meningsfullt att få bidra till en omställning som kommer att kunna förbättra våra barns och barnbarns framtid.

Under 2018 beslutade Fastpartner att fasa ut alla fossila värmekällor, till exempel gas och olja, som ger upphov till lokala utsläpp av farliga växthusgaser från våra fastigheter. Utfasningen kommer att slutföras under 2019.

Utsläpp av växthusgaser kopplade till fastigheter kan delas in i tre kategorier: byggande, uppvärmning och kyla, 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. Men för att gå hela vägen måste även transporter, val av material vid konstruktion och renoveringar, samt resurshantering för verksamheterna i lokalerna beaktas, med ökad återanvändning och återvinning som effektiva åtgärder.

Fastpartner genomför ständiga förbättringar i fastigheterna i form av byten till mer miljö- och energieffektiva uppvärmnings- och kylmetoder, smartare styrning och övervakning av våra VVS-system, energieffektiva fönster, tilläggsisoleringar och montering av energibesparande belysningsarmaturer. Vid förvaltning, ombyggnad och nybyggnad av våra fastigheter styr vi över våra materialval och försöker se en miljömässig långsiktighet och helhet.

Fastpartner utvecklar kontinuerligt verksamheten genom ett systematiskt arbete, lett av Energi- och Miljögruppen. Under 2018 har geoenergi installerats i flera fastigheter, samtidigt som arbetet med miljöcertifieringar har intensifierats. Vi har

FÖRBRUKNING AV VÄRME, EL, KYLA, OCH VATTEN

	2018	2017
Fjärrvärme, Mwh	97 366	92 295
El, Mwh	3 032	1 819
Olja, Mwh	1 196	1 380
Geoenergi och värmepump, Mwh	1 665	553
Gas, Mwh	301	322
Summa värmeenergi, Mwh	103 560	96 369
Fastighetsel, Mwh	33 131	29 555
Kyla, Mwh	9 388	7 675
Vatten, m ³	413 910	437 279
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹⁾	1 341	1 277

¹⁾ Yta justerad för förvärvade och sålda fastigheter under året

upphandlat miljömärkt el till våra fastigheter, installerat solceller för elproduktion samt fortsatt teckna gröna hyresavtal med våra hyresgäster. Över åren sänker vi såväl vår energiförbrukning som miljöbelastning.

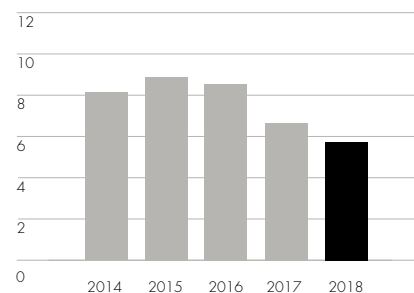
Energisystem i fastigheter

Fastpartner köper i dag el som till 100 procent är producerad av förnybara energikällor, med noll CO₂-utsläpp. I nästa steg kommer vi även att öka andelen egenproducerad elektricitet. Vi har i dag tre anläggningar med solceller som ger ett litet tillskott till den el vi köper.

När vi och många andra börjar producera elen lokalt i mindre anläggningar, kommer det att ställa nya krav på våra elnät. Förnybara energikällor som vindkraftverk och solceller kännetecknas av att produktionen kan variera kraftigt över såväl skiftande årstider som under dygnets timmar. I närtid kommer den allt mer varierande elproduktionen leda till kraftigt skiftande utbud och efterfrågan, vilket kommer att belasta elnäten hårt.

En framtida lösning på detta kan vara lokala batterilager där man kan spara energi,

KOLDIOXIDUTSLÄPP PER M²



men i dagsläget finns det få kostnadseffektiva lösningar för detta. Det enklaste sättet för elbolagen att hantera denna problematik utan att behöva investera i elnäten, är att låta timpriserna på el börja variera kraftigt. Detta är möjligt redan i dag eftersom elnätsleverantörerna har varit framsynta nog att installera elmätare som klarar av att mäta elförbrukningen per timme.

För fastighetsägare innebär det att förbrukningen av el måste börja anpassas till utbudet i elnätet i den mån det går, och här spelar moderna styrsystem en nyckelroll. I cirka en tredjedel av våra fastigheter har vi i dag smarta styrsystem varav cirka 60 procent är av modernt snitt. Att öka antalet styrsystem i våra fastigheter – samt att modernisera befintliga – är av högsta prioritet framöver.

Certifieringar

Fastpartners erfarenhet är att de flesta investeringar som görs i miljöförbättrande syfte nästan alltid är lönsamma, även ekonomiskt. Antalet miljöklassificerade fastigheter i fastighetsportföljen växer från år till år, och bolagets och hyresgästernas miljöbelastningar minskar successivt.



I samband med att Fastpartner fastställde sitt gröna ramverk erhöles en Second Opinions från CICERO (Center for International Climate and Environ Research-Oslo). I sin Second Opinionen klassade CICERO Fastpartners arbete med sitt gröna ramverk som Excellent. Den högsta utmärkelsen av tre möjliga med följande motivering:



We give the governance structure of Fastpartner a rating of Excellent, based on the strong mechanisms set up to select and assess green bond eligible projects, the intended regular and detailed reporting on green bonds, and the overall sustainability-focused management profile and philosophy of the company which includes tracking of CO₂ emissions and a dedication to renewables-only energy sourcing. We are encouraged by the company's use of risk analysis related to extreme weather events such as 100-year flooding."

Räknar vi dessutom in mervärdet från våra nöjda hyresgäster så är alla vinnare.

Fastpartner använder i dag certifieringarna Miljöbyggnad Silver eller högre vid nybyggnation. GreenBuilding används inom vårt befintliga bestånd och har tidigare implementerats på nybyggnadsprojekt.

I Gävle har en skola uppförts åt Prolympia i fastigheten Sättra 11:4, med certifiering enligt Miljöbyggnad Silver. Även de bostadsprojekt som planeras i området Bromsten i Spånga, samt i fastigheten Allgunnen 7 i Stockholm, kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.

Projekt i ny-, om- och tillbyggnad

En holistisk syn på fastighetens livscykel är av högsta vikt för att kunna nå varaktig förändring i klimat- och miljöinitiativ. Detta synsätt passar såväl Fastpartners långsiktiga strategi som våra hyresgästers förväntningar.

Byggprocessen är en stor del av en byggnads energi- och miljöpåverkan – cirka 40 procent av CO₂-utsläppen härrör från detta skede i en fastighets livscykel, enligt Boverket. Därefter fortsätter denna påverkan genom förvaltning (cirka 30 procent under livscykeln), utveckling och slutligen rivning. Med rätt planering kan byggprocessens del av detta kraftigt reduceras.

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, installationssystem, styrning och övervakning av fastighetens system samt planering för framtidens förändringar.

Vid våra nybyggnadsprojekt är den elektroniska materialliggaren en självklarhet. Den kopplas till BIM-projektering, vilket möjliggör att vi kan förvalta på ett miljömässigt korrekt sätt under fastighetens hela livslängd.

Våra fastighetsinvesteringar ska vara väl avvägda och utgå från ett långsiktigt perspektiv. Vid ett nyförvärv fortsätter alltid de utvärderingar och besiktningar som föregår ett förvärv. 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.

Gröna hyresavtal

Gröna hyresavtal är ett effektivt sätt att tillsammans med våra hyresgäster hjälpa åt med att minska vårt gemensamma miljöavtryck. Flera hyresgäster har fått och vill fortsättningsvis ha 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.

Geoenergi

Geoenergi är ett alltmer populärt sätt att säkerställa effektiva energiflöden i fastigheter. På sommaren tas kyla ur marken – och på vintern värme – vilket innebär att uppvärmning och nedkylning i det närmaste blir klimatneutralt.

I fastigheten Rånäs 1, med cirka 36 000 kvm, har vi helt ersatt fjärrvärme och kylmaskiner med geoenergi. Värmepumparna drivs med miljömärkt el och geoenergin

genererar inga utsläpp. En miljövinst för alla och samtidigt ekonomiskt fördelaktigt.

Vårt arbete i siffror

Fastpartner mäter bolagets koldioxidutsläpp utifrån energianvändningen. För 2018 redovisades ett totalt utsläpp om 7 690 ton koldioxidekvivalenter motsvarande 5,73 kg koldioxidekvivalenter per kvm. Detta är en minskning med 13,85 procent per kvm jämfört med föregående år. Fastpartner använder miljöel till sina fastigheter och fasar ut fossila bränslen. Vi har succesivt sänkt vår miljöbelastning genom ett långsiktigt och engagerat miljö- och hållbarhetsarbete. Fastpartners totala energiförbrukning per kvm har ökat med 4,1 procent jämfört med föregående år. Detta på grund av en kall vinter, en varm sommar och ett framgångsrikt uthyrningsarbete.

Miljö- och energipolicy

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

Miljömål

- Fastpartner ska utvecklas till ett mer klimatanpassat och miljömässigt hållbart bolag tillsammans med våra hyresgäster.
- Energiförbrukningen ska sänkas varje år i jämförbart bestånd.
- Miljöpåverkan ska minskas i transporter. Fastpartners fordonspolicy ska tillämpas.
- Resursförbrukningen ska minska, återvinningen öka och källsorteringen förbättras.
- Materialval ska utvärderas ur hållbarhetssynpunkt och i enlighet med försiktighetsprincipen.
- Vidareutveckling av miljöledningssystemet ska ske internt och vi ska ställa krav på våra leverantörer.
- Mätning och utveckling av styrning för att minska koldioxidutsläppen.

Ansvarsåret 2018

- Mer än 50% av kvarvarande olja och gas har fasats ut under 2018. 2019 blir Fastpartners fastigheter helt fossilfria.
- Fastigheten Recetten 1 har nu luftvärmepump i stället för olja. Märsta 24:4 som förvärvades i oktober bytte ut oljan omgående.
- Certifiering av nybyggnationer till Miljöbyggnad fortgår.
- GreenBuilding-certifiering av nya fastigheter fortgår.
- Värdepådrag är drygt 20 % av fastighetsinnehavet certifierade fastigheter.
- Befintliga och nyförvärvade fastigheter har analyserats och förbättrats ur hållbarhets- och miljöaspekter.
- Geoenergi, solceller, laddstationer för el- och hybridbilar är monterade i en del av våra fastigheter.
- Tjänstebilar som förvärvas skall vara laddhybrider eller elbilar.



Att skapa värde för människan och samhället

Fastpartners engagerade och kompetenta medarbetare är en förutsättning för bolagets framgång. En god företagskultur är ett måste, och under 2018 har vi arbetat fram värdeorden enkelt, engagerat och nära.

■ Att skapa en attraktiv arbetsplats ger många fördelar, bland annat låg personalsättning och bättre hållbarhet. Att vårda humankapitalet på rätt sätt är lika viktigt som att ha en ordnad ekonomi.

Personalen

Fastpartner har alltid haft en låg personalsättning, men den kraftiga expansionen mellan åren 2012–2018 har inneburit ett tillskott av nya medarbetare. Det medför att den gedigna erfarenhet som redan finns i företaget nu kombineras med vad nyanställda tillför bolaget vad gäller nya tankar och idéer. Det är nödvändigt att hela tiden förändra och vidareutveckla organisationen, inte minst genom att implementera de möjligheter som digitaliseringen har att erbjuda fastighetsbranschen.

Fastpartner är ett väloljat maskineri där varje medarbetare är en viktig kugge med stor insyn i företagets dagliga verksamhet. Våra grundläggande värderingar, mål och aktiviteter syftar till att attrahera, behålla och utveckla våra anställda. Fastpartner stödjer förnyelse och mångfald i verksamheten och värnar som bolag och arbetsgivare om respekt för individen. Vi strävar efter att ge de anställda goda arbetsvillkor där alla medarbetare ska ha likvärdiga möjligheter, rättigheter och skyldigheter.

Genom att vara en uppskattad arbets-

givare kan Fastpartner attrahera de bästa medarbetarna – engagerade människor som har lust att lära och en vilja att ta sig an utmaningar. Det är också viktigt att varje medarbetare känner stolthet över bolaget, sin region, sitt ansvarsområde och sin dagliga arbetsinsats, och kan se sin del i helheten av ett långsiktigt åtagande. 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.

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

Kompetensutveckling

Den snabba teknikutvecklingen innebär ett ökat fokus på att erbjuda relevant kompetensutveckling samt initiera kunskapsutbyte mellan medarbetarna internt. Utbildningsinsatser genomförs löpande bland annat inom arbetsmiljö, teknik och hyresjuridik för att höja våra medarbetares kompetens. Under 2019 fortsätter utbildningar inom bland annat entreprenadjuridik och projektledning.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet

Fastpartner har under 2018 arbetat vidare med systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM). Chefer och skyddsombud har tillsammans vidareutbildat sig inom området under året och all personal är utbildad i arbetsmiljö.

Fastpartner har en arbetsmiljöhandbok med rutiner och riktlinjer för hela processen, och en arbetsmiljögrupp som leder och utvecklar arbetet. HR sköter informationsspridningen internt och är sammankallande för att arbetsmiljön ska fortsätta utvecklas och hålla en hög prioritet från central nivå. Bolagets företrädare, medarbetare och personal deltar aktivt i arbetsmiljöarbetet avseende fysisk, social och psykosocial arbetsmiljö.

Den arbetsmiljöpolicy som är en del av arbetsmiljöhandboken uppdaterades och godkändes av företagsledningen under 2018. Vi kan sammanfatta arbetsmiljöpolicyen 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".

SAM-arbetet sker löpande i en process som binds samman av arbetsmiljöhandboken och arbetsmiljöpolicyen.

Processen kan beskrivas kortfattat genom att vi:

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

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

Skyddsronder för säkerhet

Under året har bolaget intensifierat skyddsronderna av våra fastigheter, kontor, fordon och projekt. De resultat av skyddsronderna som framträder varierar, men våra riskbedömningar och åtgärder syftar hela tiden till att vi ska uppnå vår nollvision för alla typer av skador.

I våra fastigheter och projekt kan riskerna ofta vara fysiska. Därför krävs bland annat erforderlig skyddsutrustning, elsäkerhetskunskap, skyddsräcken vid eventuell fallrisk, samt åtgärder för att eliminera halk- eller snubbelrisk.

Psykisk och fysisk hälsa

En genomlysning av den psykiska och fysiska arbetsmiljön genomförs framförallt med medarbetarundersökning, möten och dialog. Förebyggande hälsoundersökningar och friskvårdsbidrag erbjuds till medarbetarna.

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

Arbetsvillkor, mångfald och jämställdhet

Fastpartner arbetar för likabehandling. Ingen medarbetare, arbetssökande, hyresgäst, kund eller tredje man 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 eller tredje man.

Fastpartner arbetar aktivt tillsammans med sina anställda kring frågorna om lika rättigheter, exempelvis när det gäller löner



Hemsta 15:7

och andra anställningsvillkor. Fastpartner har kollektivavtal. Vi följer de internationellt erkända mänskliga rättigheterna i FN:s deklaration om de mänskliga rättigheterna och följer även FN:s barnkonvention vid framtagande och planering av nya projekt.

Employer branding

Fastpartner strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare för att därmed också kunna rekrytera och behålla de mest värdefulla talangerna på marknaden. Arbetet är långsiktigt och en viktig del är att vi identifierat de kritiska kompetenserna som vi behöver för att nå våra mål. Arbetet med vårt arbetsgivarvarumärke är riktat mot såväl befintliga medarbetare som framtida talanger.

För att verkligen förstå våra framtida medarbetares behov och förväntningar är det viktigt att vi träffar unga talanger och lyssnar på dem – gärna redan under utbildningen. Fastpartner har därför inlett samarbeten med både universitet och ungdomsorganisationer. Vi tar emot sommarjobbare och praktikanter och följer noga de mest relevanta utbildningsinstanserna och deras aktiviteter.

Fastpartners HR-arbete följer en årscykel med aktiviteter som syftar till att bygga upp och höja kompetensnivån i organisationen.

MEDARBETARE

	2018	2017
Antal anställda per 31 december	69	63
Antal kvinnor	17	18
Antal män	52	45
Snittålder	47	46
Snittålder kvinnor	51	49
Snittålder män	45	45

SJUKFRÅNVARO, %

	2018	2017
Total sjukfrånvaro	3,5	3,9
Varav korttidssjukfrånvaro	2,0	1,7
Varav långtidssjukfrånvaro	1,4	2,2
Sjukfrånvaro för kvinnor	1,2	0,7
Sjukfrånvaro för män	2,2	3,2

Ekonomisk hållbarhet

En stabil ekonomisk grund för framtiden

Av bolagets nyckeltal framgår att Fastpartners ekonomiska situation är stabil och uthållig. Vi arbetar långsiktigt med fastighetsbeståndet och agerar etiskt och ansvarsfullt i våra affärsrelationer.



Fastigheternas höga standard och strategiska lägen, där Stockholmsregionen svarar för cirka 87 procent av bolagets hyresintäkter, skapar en ekonomisk stabilitet.

Fastpartner håller i alla lägen

Fastigheternas höga standard och strategiska lägen, där Stockholmsregionen svarar för cirka 87 procent av bolagets hyresintäkter, skapar en ekonomisk stabilitet. Dessutom har vi en låg belåning kombinerat med hög räntetäckningsgrad, samt en stark balansräkning som kan stå emot eventuella framtida räntehöjningar. Stabiliteten utgör också en stor trygghet för hyresgästerna som vet att Fastpartner kan möta deras krav och erbjuda lämpliga lösningar i både expansionsfaser och lågkonjunkturer.

Ansvarsfulla affärer

Fastpartner avyttrar sällan fastigheter utan agerar oftast köpare. Vid uthyrningar uppträder Fastpartner som säljare av rätten att under viss tid disponera en fastighetsyta till en överenskommen hyra. Då efterfrågan i regel är stor tyder det på att vi har bra produkter att erbjuda.

En potentiell blivande säljare eller en eventuell blivande hyresgäst som möter Fastpartner i ett affärssammanhang möter ett företag som varit börsnoterat sedan 1994 och där aktieutvecklingen i princip har trettiofemfaldigats under åren.

Våra hyreskontrakt ger oss en kvalitetsstämpel genom att så många stabila hyresgäster valt Fastpartner som hyresvärd. Detta är inte bara till stor nytta för oss, utan också för våra hyresgäster som kan

dra nytta av att bli en del av fastigheter och områden som är expansiva och framtidsinriktade. På en arbetsmarknad där efterfrågan på kvalificerad arbetskraft är stor, kan arbetsmiljön vara avgörande vid såväl rekrytering som för att behålla medarbetare.

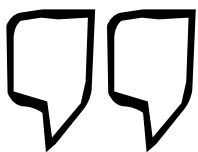
Det geografiska läget, de omgivande kommunikationerna, byggnaden och vår personal, är förutom hyresnivån Fastpartners starkaste kort i konkurrensen om hyresgäster. Inte minst närheten till kollektivtrafik har ofta en avgörande betydelse för både boende och företag.

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 2018 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.



Det geografiska läget, de omgivande kommunikationerna, byggnaden och vår personal, är förutom hyresnivån Fastpartners starkaste kort i konkurrensen om hyresgäster.

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.

Genom insyn i kundföretaget och tillgång till fastigheten kan det hända att fastighetsägare upptäcker brottslig verksamhet som stöld, förvaring av stöldgods och häleri. Även andrahandsuthyrning, avtalad eller otillåten, måste noggrant följas upp.

Fastpartner äger fastigheter i ytterstadsområden som Rinkeby och Tensta. Arbetet vi gör tillsammans med polis 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 samhällsligt ansvar, men som fastighetsägare är det något vi försöker bidra till att lösa på lång sikt.

Alla anställda som har befogenhet att upphandla varor och tjänster löper risk att utsättas för mutor, vilket också drabbat bygg- och fastighetssektorn genom åren. Intern information kring risker och försiktighetsåtgärder har tillsammans med interna kontroller och kontrollsystem blivit rutiner som Fastpartner använder för att undvika brottsliga och korrupta handlingar.



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 2018 på sidorna 12–21 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 29 mars 2019

Johan Telander
Auktoriserad revisor

419 000 kvm

kontor i Storstockholm

Fortsatt god tillväxt på kontorslokaler

Det är med stort nöje vi kan konstatera att våra strategier och handlande har burit frukt under året, och vi ser med tillförsikt fram emot en fortsatt positiv utveckling under 2019. I detta kapitel redogör vi för vår syn på hyres- och investeringsmarknaden 2018 och dess utveckling framgent.

■ Fastpartner ägde vid årsskiftet fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 1 443 499 kvm. I dessa fastigheter hade vi runt 2 000 tecknade lokalhyreskontrakt (exklusive 188 bostäder) fördelade på cirka 1 400 hyresgäster. Inkluderas hyresavtal för parkering, antenner och markarrenden, landar antalet kontrakt på närmare 2 900 stycken.

2018 var ännu ett år med stor efterfrågan på lokaler, vilket speglar den starka tillväxten som vi har haft i svensk ekonomi under ett par års tid. Under året har vi gjort ett stort antal nyuthyrningar och totalt tecknades mer än 500 nya hyreskontrakt – att jämföra med knappt 400 under 2017. Resultatet för vår nettouthyrning är dock blygsamma cirka 23 000 kvm (cirka 50 000 kvm 2017) för året. En del av förklaringen står att finna i att nästan 15 000 kvm gick bort i konkurser under året, till största del ytan för Miljösäck i Norrköping. Volymen kontrakt som har sagts upp minskade med cirka 25 000 kvm från 2017 till 2018, vilket tyder på en ökad kundlojalitet.

Det är intressant att fråga sig vad som gör att företag får nya lokalbehov. Den vanligaste typen av förändring som föranleder en flytt är att ett företags verksamhet expanderar eller krymper. En annan vanlig orsak till omflyttningar är företagsaffärer.

Vi märker att det är viktigt för företag, och i synnerhet kontorshyresgäster, att husa i attraktiva lokaler. En vanlig

orsak som förs fram är att bolaget genom attraktiva lokaler i ett bra kommunikationsläge kan marknadsföra sig mot potentiella arbetstagare. Det är också varumärkesbyggande mot andra grupper av intressenter, såsom investerare och företagets kunder.

På Fastpartner arbetar vi ständigt med att förbättra vårt erbjudande till befintliga och potentiella hyresgäster. Det kan innefatta att göra våra kontor mer yteffektiva, samt höja standard och serviceerbjudande hela vägen från gatan, in i trapphuset, och vidare till lokalen. Det är ett roligt och engagerande arbete som vi har sett bära frukt.

Allt är marknadsföring

Den bästa marknadsföringen vi kan få är genom våra fastigheter, samt vår lojala personal och nöjda hyresgäster. Under året har vi riktat våra marknadsinsatser mot digitala kanaler och i synnerhet sökbaserad marknadsföring. Vi har en aktiv närvaro på det cirka 10-talet sökmotorer som finns för kommersiella lokaler, varav objektvision.se är den största i dagsläget. På alla dessa webbplatser ser vi till att annonsera våra lediga lokaler med aktuell information och bra bildmaterial. Den sökbaserade marknadsföringen med bland annat Google Ads kompletteras med en satsning på unika landningssidor för alla våra större uthyrningsprojekt och områden med hög koncentration av fastigheter.

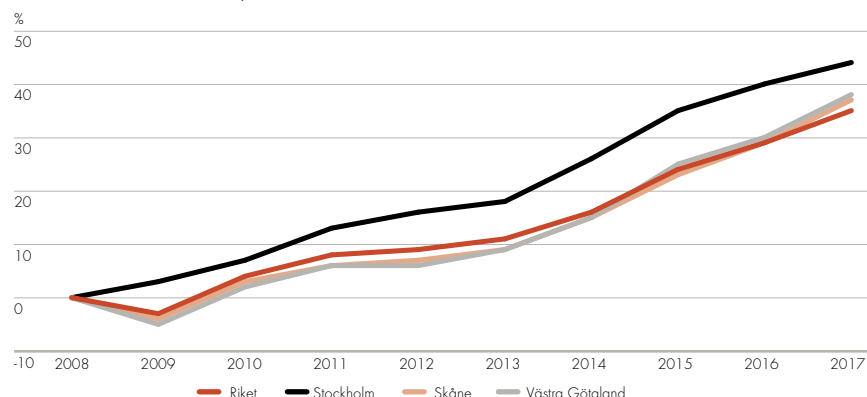
Vi kompletterar även den digitala marknadsföringen med lokal fysisk skyltning i form av fasadskyltar, vepor och digitala trapphustavlor. Vanligast är att företag flyttar lokalt inom närområdet, och då är denna typ av marknadsföring effektiv.

Under 2018 har vi monterat upp ljuslådor med Fastpartners logotyp, och under 2019 kommer det att bli många fler. Vi har också installerat digitala trapphusregister i ett antal fastigheter. I och med att innehållet lätt kan styras från en central punkt är dessa enheter ett utmärkt medium för att nå ut med information och marknadsföring till våra befintliga hyresgäster och deras besökare.

När det gäller tryckt annonsering så minskar den volymen fortsatt mycket kraftigt. Det är logiskt både ur ett värdeskapande och miljömässigt perspektiv. Vi genomför dock fortfarande en del tryckt annonsering som vi motiverar med att det kan bryta igenom eventuella filterbubblor och finna nya vägar till potentiella hyresgäster.

Vi har under året anställt en HR-ansvarig & kommunikatör som har påbörjat arbetet med att bygga Fastpartners närvaro på sociala medier som Instagram och Facebook. Sedan tidigare har LinkedIn varit en bra kanal för oss. Vi ser sociala medier som ett viktigt varumärkesbyggande arbete mot både hyresgäster och investerare, samt potentiella talanger och befintlig personal.

BRUTTO REGIONAL PRODUKT, BRP



Fyra utmaningar från förra årsredovisningen

Förra året berättade vi om fyra utmaningar i norra Stockholm. Här listar vi kortfattat vad som hänt under året med dessa objekt och vad som kvarstår att arbeta med.

- Till fastigheten Ekplantan 2 i Sollentuna har vi nöjet att välkomna Arméns Musikkår till 4 500 kvm verksamhetsanpassad yta med inflyttning under våren 2019. Fastigheten kommer att inrymma en stor orkestersons samt ytor för utbildning, administration samt arkiv.
- I Ringvägen 4 har vi under året byggt om cirka 2 500 kvm kontor till ett lägenhetshotell för inflyttning under 2019. Av fastighetens totala uthyrningsbara yta på 12 000 kvm återstår nu cirka 5 000 kvm yta som är vakant. Även där planerar vi att inrymma en utökning av lägenhetshotellet.
- I Sjöstugan 1 i Sollentuna har vi i slutet av året fått klartecken till att påbörja en planprocess som möjliggör att konvertera fastigheten till ett äldreboende.
- I fastigheten Hammarby-Smedby 1:458 välkomnade vi under året Zleep Hotel till en yta om cirka 4 000 kvm samt en restaurang på cirka 1 000 kvm. Nu kvarstår det cirka 8 000 kvm vakant yta i fastigheten som vi har goda förhoppningar om att kunna hyra ut till mindre och mellanstora företag under de kommande två åren. Detta är också en fastighet som under 2019 kommer att inhysa ett av våra regionkontor.

Förvärvsstrategi

Vår affärsverksamhet är nära sammankopplad med samhället och dess ekonomiska utveckling. Så länge det finns företag som är lönsamma och växer, finns det efterfrågan på verksamhetslokaler – även om verksamheternas art väntas skifta över tiden.

Vi kan konstatera att världens befolkning fortsätter att växa och att urbaniseringen är kraftigare än någonsin. Det leder till en slutsats som Mark Twain drog redan för hundra år sedan: "You should buy land, they aren't making it anymore". Konstaterandet bottenar i grundläggande marknadsekonomi – med ökad efterfrågan och oförändrat utbud kommer attraktiviteten och priset att öka.

Att göra bra fastighetsaffärer är dock inte så enkelt att man kan köpa vilken mark som helst och göra en bra affär. Det som skapar markens värde är den omgivande infrastruktur, tillgänglighet samt det serviceutbud som finns att tillgå. Ska man utveckla Mark Twains citat så är det just den samlade tillgången till alla dessa faktorer som skapar värde. När vi utvärderar förvärv söker vi efter fastigheter med strategiska lägen och som vi bedömer kommer att öka i attraktionskraft över tid.

Bruttoregionprodukten (BRP) i Stockholms län svarar för ungefär en tredjedel av Sveriges BNP. Västra Götalands läns BRP utgör drygt en femtedel av BNP och i Skåne län är siffran strax över 10 procent. Tillsammans skapas tre femtedelar av

Sveriges BNP i dessa tre storstadsregioner. Under perioden från 2008 till 2017 har ekonomin i Stockholm vuxit med närmare 44 procent (SCB). I Västra Götaland är motsvarande siffra cirka 38 procent och i Skåne cirka 37 procent.

Det är den kortfattade bakgrunden till vår strategi. Det är också anledningen till att vi i dag förvaltar en fastighetsportfölj i växande regioner där cirka 87 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet.

Fastighetsstrategi

När vi förvärvar fastigheter gör vi det med ett evighetsperspektiv. Vi har alltså inte för avsikt att i närtid göra en snabb spekulationsvinst och sälja fastigheten. Därmed är det extra viktigt att vi väljer läget för fastigheten vi förvärvar med stor omsorg, så att det över tid får en ökad attraktivitet.

Det finns stora synergier i att förvärva fastigheter på orter där vi redan har ett ägande sedan tidigare. Uppenbart är att förvaltningen kan bedrivas mer kostnadseffektivt, men det handlar också om att kunna öka intäkterna genom att behålla hyresgäster länge och hålla lokalerna fullt uthyrd. Detta möjliggörs bland annat genom goda kontakter med det lokala näringslivet.

För att sprida våra risktaganden investerar vi i alla typer av kommersiella lokaler. Det underlättar också i vårt värdeutvecklande arbete, där vi ofta gör omställningar av användningen i våra fastigheter, exempelvis från kontor till äldreboende eller skola. Genom att skapa många olika affärsmöjligheter kan vi välja att genomföra dem som är mest lönsamma – en strategi som historiskt sett har visat sig ge mycket god avkastning på det egna kapitalet.

En grov geografisk översikt visar att det primärt är i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Gävle och Norrköping vi investerar. Det är där vi kan marknaden och har möjlighet att dra nytta av synergier i förvaltningen. Vid investeringar på dessa orter är det viktigt att vi hamnar rätt i tid och läge för att dra full nytta av det värdeskapande som den regionala ekonomiska tillväxten ger möjlighet till.

Sammanfattning av våra marknadssegment

Här presenterar vi kortfattat nuläget och vår syn på framtiden inom de segment där vi är verksamma.

Kontor

Marknaden för kontor är i dag glödhet i våra större städer. En god ekonomisk utveckling är en av anledningarna. Digitalisering och dess effektiviseringseffekter ligger delvis till grund för detta, vilket kan tyckas paradoxalt. Gränsen mellan arbete och fritid har suddats ut, och allt fler företag satsar på flexibla kontorslösningar för att spara plats och främja förändringsförmåga på lång och kort sikt.

Samtidigt har denna utveckling på ett nytt sätt satt 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 mer 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. Vi arbetar ständigt med att uppgradera våra kontor för att passa in i denna bild så att vi kan möta den efterfrågan som ständigt växer sig allt starkare.

Handel

Internets intåg har revolutionerat handeln. Under 90-talet var utvecklingen en aning trevande, men tog full fart under 2000-talet. E-handel och jämförelsesajter 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 nöje eller förströelse. Detta är en nisch som shoppingcentrum sannolikt kan fylla även i framtiden.

Inom 5-10 år har vi antagligen kommit till en jämvikt mellan e-handel och butikshandel. Det som står helt klart är dock att behovet av handelsyta kommer att vara mindre än det är i dag. 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 denna typ av handel att finnas kvar under en överskådlig framtid.

Lager/logistik

E-handels explosionsartade tillväxt i kombination med den framväxande delningsekonomin skapar även andra typer av skiften när det gäller vilka användningsområden som präglar fysiska lokaler. Lagerlokaler är redan i dag hett eftertraktade bland investerare, och vi har en anseelig mängd bra lägen i vår portfölj. Vi är inte nettoköpare av lagerlokaler eftersom vi tycker att priserna på dessa tillgångar är för höga, men vi bygger gärna nytt. Nu senast byggde vi ut Mekonomens centrallager i Strängnäs.

Industri och produktion

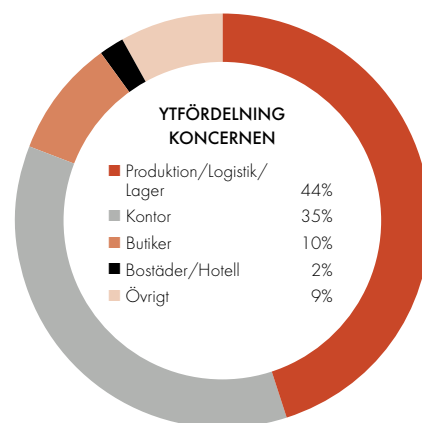
Industrisegmentet står fortsatt starkt i Fastpartners portfölj, med högteknologiska industribolag som Sandvik, LK Prefab och Svenska Aerogel bland hyresgästerna. Dessa bolag behöver flexibla lokaler som kan förändras över tid för att tillgodose produktion, forskning, kontor och lager.

Lättindustri

Detta segment består av mindre lager- och industrifastigheter, som har en mångfacetterad användning. I Stockholmsregionen utgörs ekonomin till cirka 60 procent av olika tjänsteföretag (SCB) som i många fall har sin verksamhet i denna typ av fastigheter. Det kan vara företag som hyr ut och förvaltar kaffemaskiner, till skylt och reklam företag, men också till exempel gym. Antalet användningsområden är som sagt stort och denna typ av fastighet, i rätt läge, brukar ha en stor förädlingspotential. Vi ser en stark utveckling även framgent då efterfrågan på tjänster ökar samtidigt som många lättindustrifastigheter konverteras till bostadsfastigheter.

Samhällsfastigheter

Fastpartner har ett växande innehav av samhällsfastigheter som inhyser exempelvis skolverksamheter, äldreomsorg och vårdinrättningar. Behovet av dessa aktörer växer i takt med att befolkningen ökar och blir äldre. Vi bedriver ett aktivt arbete med att bygga nya lokaler – eller konvertera gamla – just för samhällsändamål. Det är en förädling som ökar hyresintäkterna och skapar trygga betalningsströmmar långt in i framtiden. Till det kommer låga avkastningskrav på samhällsfastigheter, vilket ger en hög värdering på fastigheter med denna typ av nyttjande.



Centrum för tillväxt

Stadsdelscentrum har visat sig vara en strategiskt viktig prioritering för Fastpartner. Med god tillgång till kollektivtrafiken blir dessa områden naturliga knutpunkter i takt med att Storstockholm växer och fylls på med människor och företag.

■ I Fastpartners fastighetsbestånd ingår sju stycken stadsdelscentrum: Tensta, Rinkeby, Hässelby Gård, Älvsjö, Bredäng, Märsta och Vallentuna. Fyra av våra centrum har redan egna tunnelbanestationer i centrumen och Älvsjö, Märsta samt Vallentuna har idag spårbunden trafik till Stockholms Central.

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".

Våra sju stadsdelscentrum har en sammanlagd uthyrningsbar yta om

153 000 kvm, varav cirka 54 000 kvm avser kontor och cirka 50 000 kvm butiker. Bostäder upptar ytor på sammanlagt cirka 7 000 kvm. En fastighet med hyreslägenheter (cirka 6 000 kvm) och bostadsrätter (cirka 4 000 kvm) byggs nu i Märsta centrum med påbörjad inflyttning under 2021.

Kommuner, landsting, myndigheter, banker, apotek, vårdcentraler, tandläkarmottagningar, gym, livsmedelskedjor, restauranger och en rad andra näringsidkare är hyresgäster som skapar en hög servicenivå med ett mycket stort utbud av varor och tjänster. Flera av centrumens fastigheter inhyser verksamheter med folkbildande och kulturell anknytning, som skolor, bibliotek och konsthallar.



Tunnelbanan är en värdehöjande faktor för mark och fastigheter utmed hela nätet. Enligt Fastpartners devis handlar det om "gyllene lägen kring Stockholms guldåder".

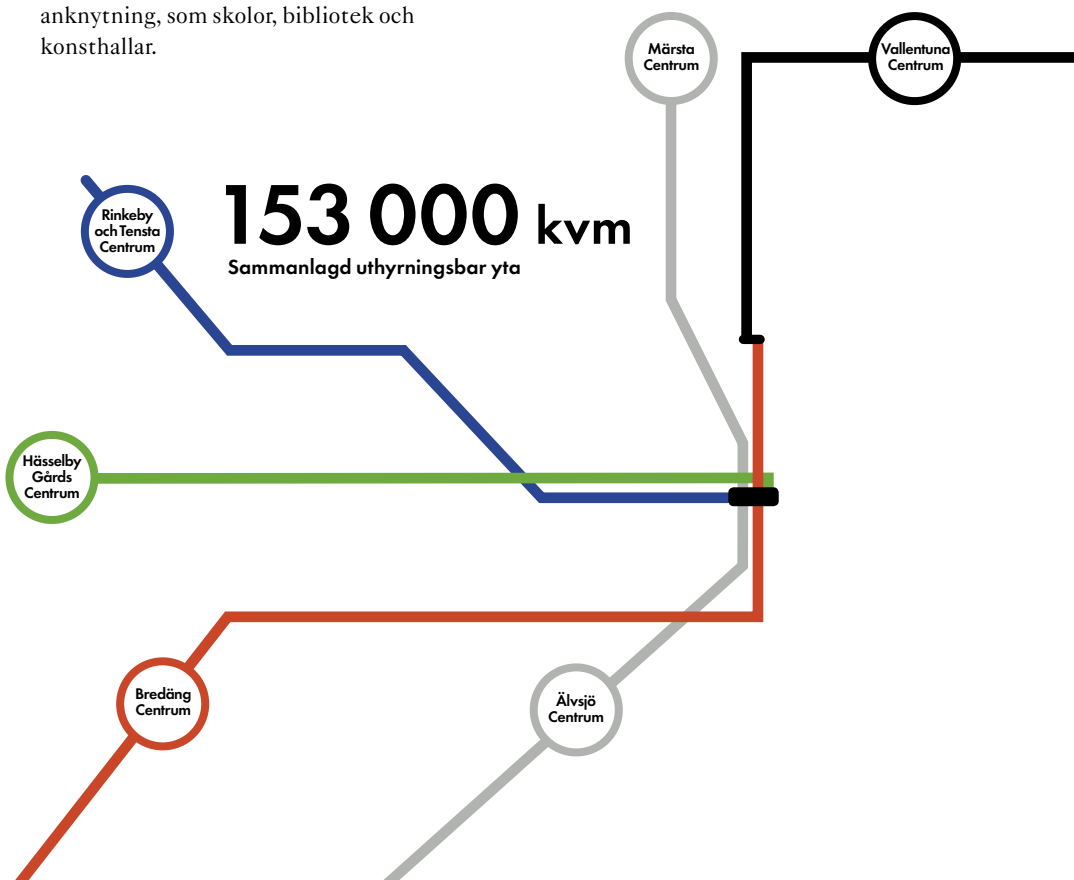
Större hyresgäster

Aleris, Apoteket, Coop, Fitness24seven, Folk tandvården, H&M, Handelsbanken, Hotell Älvsjö, ICA Sverige, Intersport, KappAhl, Lidl, Lindex, Nordea, Sigtuna kommun, Stockholms Läns Landsting, Stockholms stad, Hemköp, Systembolaget, Vallentuna kommun och Swedbank

DE FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA:

1. Stockholms stad, 14 600 kvm
2. Vallentuna kommun, 12 700 kvm
3. ICA Sverige, 10 100 kvm
4. Stockholms Läns Landsting, 8 920 kvm
5. Sigtuna kommun, 7 900 kvm

Några hyresgäster är etablerade i flera av centrumen. I dessa fall redovisas totalytan.







Fakta Region 1

I regionen ingår fastigheter i Stockholms city och Västerort, Solna, Sundbyberg, Spånga, Järfälla, Kallhäll/Bro samt stadsdelscentrum i Hässelby Gård, Tensta och Rinkeby. Utanför Stockholmsregionen förvaltas tio fastigheter med egen personal i Malmö, Alvesta och Växjö.

Region 1

Från Östermalm till Rinkeby, från Malmö till Solna. Under det gångna året har regionens dynamiska portfölj både vuxit i storlek och anseende.

Stark uthyrning

Regionen kan visa ett positivt nettouthyrningsresultat på 34 300 kvm för det gångna året. Under 2018 har hyresavtal, från cirka 400 kvm och uppåt, tecknats om sammanlagt cirka 45 500 kvm med ett årligt hyresvärde på cirka 41,6 MSEK.

Viktigt nätverksbyggande

Att etablera och vårda våra nätverk är en viktig komponent för att långsiktigt kunna utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd. Fastpartner tar en aktiv roll på olika nivåer i diskussioner och beslutsfattande för att utveckla 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 2018 har detta nätverksbyggande förstärkts. 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 som besökande hyresgäster. Starkt fokus ligger på att stärka kvinnor och barns villkor och trygghet i dessa områden.

Fastigheter i Stockholms city

På adress Östermalmstorg 1 ligger en av regionens parad fastigheter: Krejaren 2, med cirka 8 600 kvm och varuhuset Åhléns

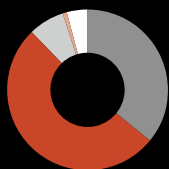
som största hyresgäst. Handelsbanken flyttade in i fastigheten under 2018.

Luntmakargatan 22-34 är adresserna till fastigheterna Oxen Mindre 30, 34 och 35 som ligger intill varandra med en sammanlagd yta om 7 000 kvm – mitt i city men i ett lugnt område. Fastigheterna har hög teknologisk standard samt ett större garage. Största hyresgästen är Internationella skolan som hyr cirka 1 700 kvm. Mexikanska Ambassaden är en annan av våra hyresgäster på Luntmakargatan.

Fastigheten Uppfinnaren 1 på Valhallavägen omfattar ett helt kvarter på Östermalm i centrala Stockholm. Patent- och Registreringsverket är den klart dominerande hyresgästen. Till fastigheten hör också två annex byggda på 70-talet. Under 2017-2018 har annexen totalrenoverats och hyrts ut till ACNE och Babyshop.

I Stockholms Frihamn återfinns fastigheten Ladugårdsgärdet 1:48 som omfattar cirka 38 000 kvm kontorsyta för Nasdaq, H&M och Gant.

UTHYRINGSBAR YTA



■ Produktion/ Logistik/Lager	36%
■ Kontor	52%
■ Butiker	7%
■ Bostäder och hotell	1%
■ Övrigt	4%

HYRESINTÄKTER

554,1
MSEK

NYCKELTAL

Region 1	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	554,1	1 463,8
Fastighetskostnader	-176,1	465,1
Driftnetto	378,0	998,7
Driftnetto, %	4,1	
Fastigheternas marknadsvärde	9 803,6	

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA, KVM

Per 31 december 2018

Nasdaq	25 900
Stockholms Stad	14 700
Dagab Inköp & Logistik	13 200
Patent- och Registreringsverket	13 200
Hewlett-Packard	10 300



Det viktigaste beslutet 2018 var att förvärva Solna Port som gav en extra tyngd åt hela fastighetsbeståndet. Under året har nyuthyrningen i regionen varit mycket framgångsrik, främst tack vare ett gediget lagarbete av alla medarbetare.

HÅKAN BOLINDER
Regionchef



Samtliga av våra fastigheter i Stockholms city är i princip fullt uthyrda.

Stadsdelscentrum i Region 1

Region 1 förvaltar tre av bolagets sju stadsdelscentrum, nämligen Hässelby Gård, Rinkeby och Tensta. Läs mer om dessa på sidan 26.

Syd

I Malmö, Alvesta och Växjö äger och förvaltar Fastpartner cirka 80 000 kvm kontors- och industrifastigheter av god klass, i attraktiva kommersiella lägen. Kvarteret Sporren 4 i stadsdelen Kirseberg i Malmö är med sina 20 000 kvm den största fastigheten i regionens bestånd.

I december 2018 förvärvades fastigheterna Flyggodset 1 och 2 i Malmö. Fastigheterna är belägna i Bulltoftaområdet och omfattar cirka 7 755 kvm. Fastigheterna består av två separata byggnader. I den ena finns det kontor och lager, där Malmö Stad och Danx AB är de största hyresgästerna. Den andra byggnaden förhys av Malmö Stad som driver en förskola om cirka 2 000 kvm i byggnaden. Förskolan har nyligen öppnat efter att byggnaden byggts om från grunden.

Större hyresgäster i Malmö:

Malmö Stad
Sweco Sverige
Netto Sverige
Other Buns International
Hälsopartner i Malmö (Vårdcentral)

Större hyresgäster i Växjö/Alvesta:

Dagab
P-G Minibuss
GDL Transport

Högpresterande hyresgäster i Solna

I början på december 2018 förvärvades fastigheten Brahelund 2, kallad Solna Port, med tillträde den 1 februari 2019 och ingår i Region 1:s förvaltning från och med tillträdesdagen. Fastigheten har en uthyrningsbar yta på 41 000 kvm samt 625 garageplatser och med minimala vakanser. Större hyresgäster i fastigheten är Teleperformance Nordic, Oracle Sverige och Axians.

Ett antal huvudkontor finns etablerade i våra Solnafastigheter Hilton 2 och Hilton 5, bland annat Canon, Midroc Support, Office Depot, Lindt och Sprüngli, samt Hewlett-Packard Sverige som hyr cirka 13 000 kvm. Fastigheterna ligger nära infarten till Stockholms city och i direkt anslutning till E4 med goda kommunika-

tionsmöjligheter både vad gäller bussar och spårbunden trafik.

Fastigheten Backalycka 8 i Sölvesborg har avyttrats under året.

Där marknad och mode möts

Till fastigheter med extra potential räknas bland annat Nasdaqfastigheten i Frihamnen/Loudden i Stockholm som är en del av Norra Djurgårdsstaden och 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. Kommunens planarbete är i full gång.

Ladugårdsgärdet 1:48, med sina 38 000 kvm, befäster nu sin ställning som den mest tongivande fastigheten i området. Nasdaq Stockholm är den dominerande hyresgästen i fastigheten.

Även modevärlden börjar förstå fastighetens kapacitet och framtidsmöjligheter. Ett eget litet modecentrum har skapats, med mångåriga hyresgästen Gant samt H&M, som nyligen etablerat fotostudio och kontor för design och övrig verksamhet på en yta om 4 600 kvm.



Fakta Region 2

I regionen förvaltas fastigheter i Västberga, Bromma, Täby, Lidingö, Älvsjö, Bredäng, Södertälje och Årsta. Utanför Stockholmsregionen förvaltas fastigheter i Norrköping, Årvidaberg, Strängnäs, Eskilstuna och Enköping.

Aga 2

Region 2

Gaskontor på Lidingö, logistikfastigheter i Norrköping och ett nytt handelsområde i Täby. Fastpartner fortsätter att utforska spännande lägen i nya tillväxtområden.

■ Fastpartners strategi att lägga tyngdpunkten på Stockholmsregionen framgår klart och tydligt av fastighetsbeståndet i Region 2. Västberga, Täby, Lidingö och Bromma klinger välbekant även för den som inte bor i Stockholm. Norrköping med sina 103 000 kvm är ett av de övriga fastighetsbestånd som Fastpartner har utanför Stockholms län i Region 2.

Efterfrågan på bostäder och kommersiella fastigheter var stor under 2018, och ser ut att fortsätta under 2019. Flera byggnader och råmark som finns inom Region 2 är mycket lämpade för att tillgodose de krav som marknaden kommer att ställa i framtiden.

Västberga

Västberga är en stadsdel i Söderort i Stockholms kommun. I och med Stock-

holms kraftiga tillväxt kommer Västberga allt närmare staden. Därmed ökar också efterfrågan på fastigheter som kan tas i anspråk för att tillgodose Stockholms behov som en av de mest snabbväxande huvudstäderna i hela EU. Fastpartners sju fastigheter i Västberga har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 70 000 kvm, varav Sandvik hyr 38 000 kvm. För att möta den framtida efterfrågan i Västberga tar Fastpartner fram en ny detaljplan tillsammans med Stockholms Stad. Detaljplanen innebär en ökning av ytan med ytterligare cirka 41 300 kvm.

Täby

Fastpartners fastigheter i Täby har en sammanlagd yta på drygt 41 000 kvm. Bergstorps Handel är en växande handelsplats i Täby kommun. ICA Stop med

butik och saluhall på cirka 2 600 kvm, träningskedjan SATS, samt möbelföretagen MIO och Stalands med en sammanlagd total yta på 8 700 kvm, kan betraktas som ankarhyresgäster i området.

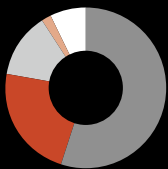
Bergtorps Handel drar fördelar av att gamla galoppbanan i Täby har flyttat och ersatts med Täby Park som omfattar 6 000 nya bostäder och 4-5 000 arbetsplatser. Successivt medför nu denna satsning en stadig ökning av hyresgäster till Bergtorps Handel. Fastpartner har även, tillsammans med Besqab, byggt 168 bostadsrättslägenheter i närliggande Centralparken.

Uthyrningsgraden för Täby ligger på 98 procent. Fastpartner anpassar fortlöpande beståndet till gamla och nya hyresgästers önskemål om förbättringar och uppgraderingar för att kunna ta emot den alltmer växande kundkretsen.

Expansivt på Lidingö

Fastpartners fastighet Aga 2 – som även kallas Dalénium – har en sammanlagd uthyrningskapacitet på 23 000 kvm. Huvud-

UTHYRNINGSBAR YTA



Produktion/Logistik/Lager	55%
Kontor	23%
Butiker	13%
Bostäder och hotell	2%
Övrigt	7%

NYCKELTAL

Region 2	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	379,7	909,2
Fastighetskostnader	-115,7	277,1
Driftnetto	264,0	632,1
Driftnetto, %	5,4	
Fastigheternas marknadsvärde	5 387,0	

HYRESINTÄKTER

379,7
MSEK

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA, KVM

Per 31 december 2018

Sandvik	39 000
Bileko Car Parts	33 400
Antalis	21 700
Packoplock Scandinavia	9 200
Mio	7 100

2018 har varit ett framgångsrikt år med spännande projekt och förvärv av nya fastigheter. Jag går nu vidare i karriären och vill framföra mitt stora tack till alla på Fastpartner, samt till hyresgästerna i Region 2 för den stora glädje det varit att få arbeta med er.

JOHAN BÖCKERT
Regionchef



delen av arbetsplatserna i Dalénium och dess närområden finns i fastigheten, där AGA:s huvudkontor på cirka 6 800 kvm ligger. Aga 2 är den klart dominerande fastigheten på den här delen av Lidingö.

En egen station på Lidingöbanan som tar passagerarna till den närliggande tunnelbanestation i Ropsten gör att Stockholms city tidsmässigt ligger mycket nära. Under första halvåret 2019 färdigställs dessutom Fastpartners garagebyggnad på 7 000 kvm i Daléniumområdet med plats för drygt 300 bilar. Hela utvecklingen av Värtahamnen och intilliggande områden gör att Stockholm kryper allt närmare.

Årsta och Sättra

En markanvisning på 100 bostäder och en förskola har erhållits på och intill Fastpartners fastighet Allgunnen 7 i Årsta. Projektet har beräknat produktionsstart under 2021. Fastpartner äger en lagerfastighet på drygt 7 000 kvm i Sättra (södra Stockholm) där Big Easy Self Storage under året har flyttat in i en lokal på

3 000 kvm i två plan. Därmed är fastigheten fullt uthyrd.

Stadsdelscentrumen Älvsjö och Bredäng

På sidan 26 i årsredovisningen utvecklas tankar och planer som rör Fastpartners sju stadsdelscentrum.

Norrköping

Norrköping har ett av Sveriges bästa logistiklägen med omedelbar närhet till Europavägar, flyg, båttransporter och spårbunden trafik via södra stambanan. Fastpartners fastighetsbestånd i Norrköping omfattar 14 fastigheter med en uthyrningsbar area om drygt 103 000 kvm.

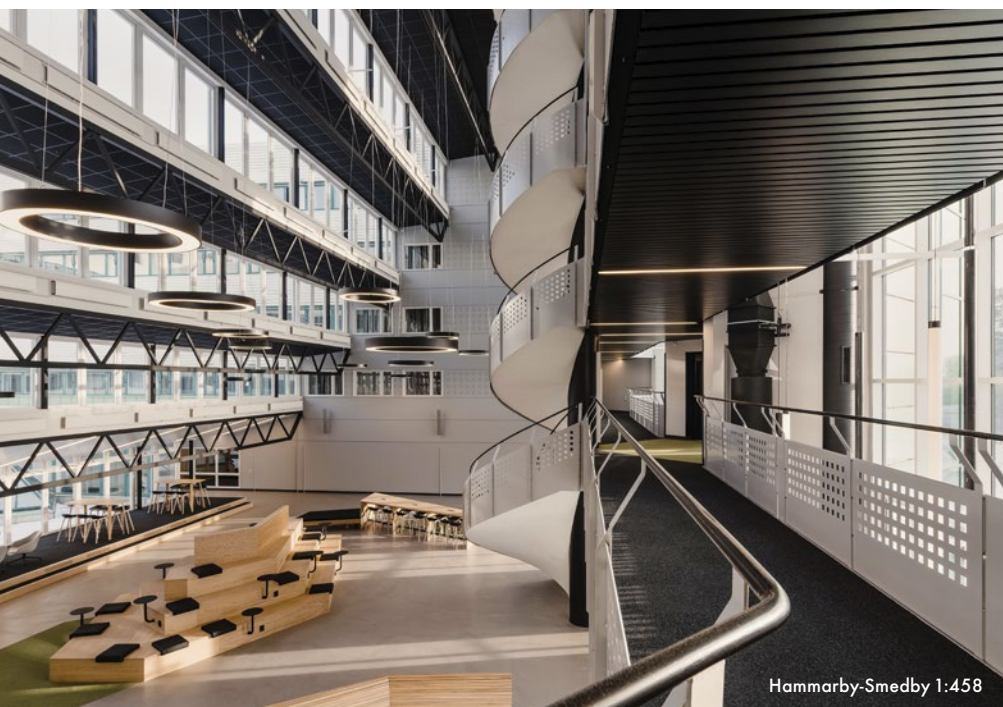
Norrköpings fastighetsmarknad har många likheter med den starka tillväxten i Stockholmsregionen. Packoplock, återvinningsföretaget Suez (fd SITA) och expansiva Kunskapsskolan, samt TOOLS, Anticimex och Selga är alla välkända varumärken och stabila hyresgäster som ger vårt fastighetsbestånd i Norrköping tyngd och trovärdighet.

Logistikfastigheter

I Region 2 ingår flera större logistikfastigheter, och efterfrågan är stor på denna typ av objekt. De flesta av våra logistikfastigheter ligger utanför Stockholmsregionen. Ett exempel i Region 2 är fastigheten Bussen 3 i Strängnäs som har Bileko Car Parts AB (fd Meknomen) som hyresgäst på en yta som uppmäter 33 400 kvm. Kontraktet löper på 15 år.

Förvärv 2018

Fyra fastigheter fördelat på Södertälje, Norrköping och Täby (två stycken) har förvärvats med en total uthyrningsbar yta på cirka 20 000 kvm och totala årliga hyresintäkter på cirka 18 MSEK. Fastigheterna ligger på orter där Fastpartner redan är etablerat.



Fakta Region 3

I regionen förvaltas fastigheter i Märsta, Vallentuna, Arlandastad, Knivsta, Upplands Väsby, Sollen-tuna, Kista, Uppsala, Göteborg och Mölndal. I Västra Sverige förvaltas även två större logistikfastigheter i Ulricehamn och Alingsås på sammanlagt 81 000 kvm.

Region 3

I Region 3 har Fastpartner bland annat en stark närvaro i de kraftigt växande norra Stockholmsförorterna. En viktig framgångssaga är den stora omvandlingen av Märsta Centrum.

Märsta Centrum

Totalt omfattar Märsta Centrum i dag 41 600 kvm uthyrningsbar yta. De senaste årens utbyggnad av centrumet har inneburit att de flesta av de större butikskedjorna nu är etablerade, tillsammans med duktiga lokala handlare. Det finns i dagsläget cirka 45 butiker och därtill kommer närmare 30 lokaler för skolor, kontor, vård, service och annat. Kultursektorn är välrepresenterad.

Centrumet har i dag 100 hyreslägenheter ägda av Fastpartner. Ytterligare 200 hyreslägenheter och bostadsrätter är under produktion, med beräknad första inflyttning under 2020. Tack vare ett mycket nära samarbete med Sigtuna kommuns politiker och tjänstemän har Märsta Centrum blivit en stor tillgång

för både kommunen, dess invånare och Fastpartner. Målet att skapa ett levande stadsdelscentrum i en av Sveriges snabbast växande kommuner har uppnåtts.

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.

För Fastpartners del innebär planavtalet att arbetet med detaljplanen har påbörjats och beräknas vara antagen under år 2020. Målet är att nå en volym på cirka 300 bostäder med en blandning av hyres- och bostadsrätter.

Vid en framtida utbyggnad av Roslagsbanan kan Vallentunaborna utöver

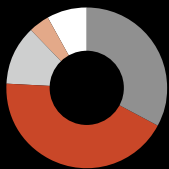
pendeltåget även få en linje till Östra station i Stockholm respektive Arlanda. Att Vallentuna station i framtiden kommer bli en av Storstockholms mest frekventerade knutpunkter kommer också ha stor betydelse för den omfattande bostadsexpansionen som nu påbörjats.

Med sex fastigheter om totalt cirka 41 000 kvm, är nu Fastpartner den största privata hyresvärden i kommunen – vilket också innebär ett stort ansvar att fortsätta utveckla centrumet på rätt sätt. Viktigt är att kommunen växer och att den fortlöpande dialogen som är etablerad med kommunen fortsätter i samma goda anda. Kommunens hyreskontrakt på 12 900 kvm – bland annat hela kommunalhuset i Vallentuna – är också förpliktigande för oss som hyresvärd.

Arlandastad

Arlandastad ligger i anslutning till Märsta Centrum. Fastpartner äger ett tiotal fastigheter i Arlandastad med en sammanlagd yta om cirka 44 500 kvm. Området präglas

UTHYRNINGSBAR YTA



■ Produktion/ Logistik/Lager	33%
■ Kontor	43%
■ Butiker	12%
■ Bostäder och hotell	4%
■ Övrigt	8%

HYRESINTÄKTER

401,2
MSEK

NYCKELTAL

Region 3	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	401,2	918,2
Fastighetskostnader	-137,6	314,9
Driftnetto	263,6	603,3
Driftnetto, %	4,9	
Fastigheternas marknadsvärde	5 607,4	

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA, KVM

Per 31 december 2018

Bergman & Beving	53 400
Momentum Group Services	28 200
Vallentuna kommun	12 900
Sigtuna kommun	8 900
Alnova Balkongsystem	8 900

Nu med facit i hand kan konstateras att resan med Märsta Centrum har varit fantastisk. Mycket tack vare mina medarbetares engagerade arbete.

PATRIK ARNQVIST
Regionchef



av närheten till Arlanda, och flera av våra hyresgäster i området är verksamheter som kring Arlandaområdet genererar många nya jobb. Denna positiva utveckling kommer med all säkerhet att fortsätta under lång tid framöver, då fortsatt expansion av Arlanda flygplats är att vänta.

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 fortsätta under lång tid framöver, då fortsatt expansion av Arlanda flygplats är att vänta.

Kontorsområden i norra Stockholm

Fastpartner äger sju fastigheter i Kista med omnejd, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 57 000 kvm. Många av fastigheterna ligger i norra Kista, ett område som Fastpartner marknadsför under namnet Kista Bright. Fastigheterna ligger i nära anslutning till en av Förfart Stockholm kommande av- och påfarter, och tillsammans med Stockholms stad har en dialog inletts om att ta fram en ny detaljplan för området. På sikt kommer detta bli en av huvudentréerna in till Kista.

I orterna Knivsta, Upplands Väsby och Sollentuna har Fastpartner 15 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 80 000 kvm. Fastigheterna ligger i bra

lägen längs pendeltågslinjen och E4:an mellan Stockholm och Uppsala.

Uppsala

Fastpartner har ett stort antal fastigheter som ligger mellan Stockholm och Uppsala. Därmed blev det 2017 logiskt att förvärva tre fastigheter på tillsammans cirka 28 500 kvm i Uppsala. Två av dem ligger centralt, medan den tredje på 25 500 kvm ligger vid infarten till Uppsala centrum, inte långt ifrån IKEA i Fyrislund. Motivet till affären byggde på antagandet om en framtida positiv utveckling av marknaden i Uppsala för kommersiella fastigheter. Bostadsboomen har till viss del hämmat utvecklingen av kommersiella lokaler i Uppsala, vilket lett till att det i dag råder brist på kontorslokaler. Denna efterfrågan har bidragit till stigande kontorshyror.

Västra Sverige

I regionen ingår en fastighetsportfölj i Västra Götaland om sammanlagt 148 000 kvm. Fastigheterna består av kontors-, handels-, lager- och logistikfastigheter, och förvaltas av egen personal från ett lokalt kontor i Göteborg.

Under året har en större uthyrning skett till XL Bygg i fastigheten Potte-

gården 3. En nyproducerad byggvaruhandel om 3 700 kvm kommer att uppföras till dem i Mölndal, med inflyttning under 2020.

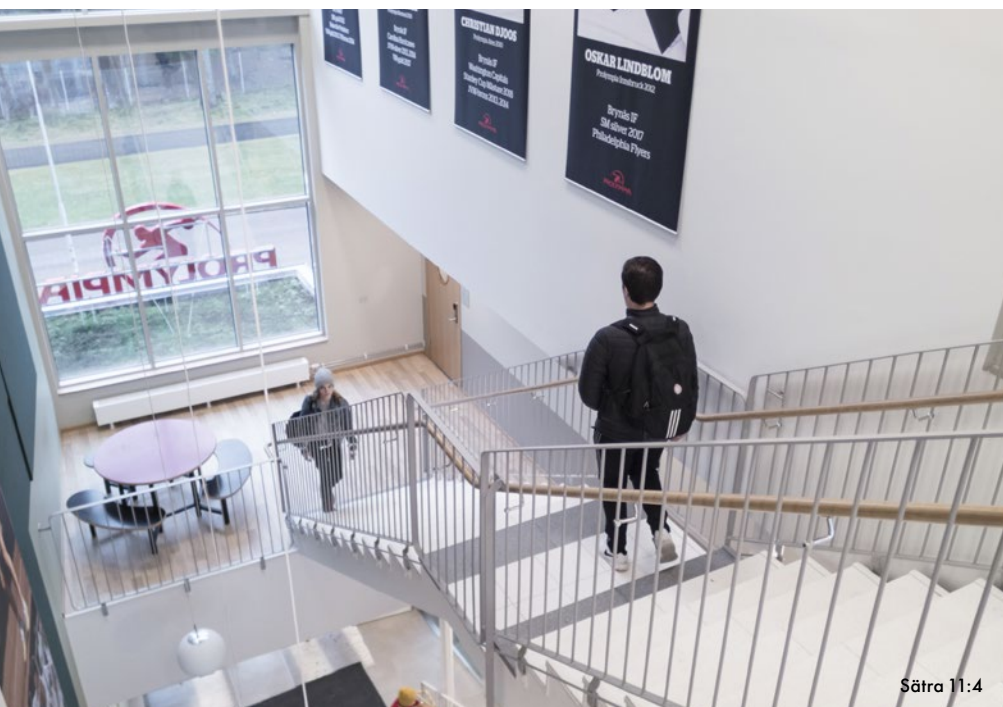
Hotell

I Region 3 finns numera två hotellkedjor etablerade, båda med närhet till Arlanda flygplats.

I januari 2019 invigdes Zleep Hotel i Upplands Väsby. Hotellet är en ny och spännande hyresgäst som nu etablerar sig i Sverige efter att ha växt kraftigt i Danmark under de senaste åren. Etableringen sker i fastigheten Hammarby-Smedby 1:458 som byggts om till hotell och moderna kontor. Hotellet är på cirka 4 000 kvm med 152 rum. Sedan tidigare finns Best Western Park Airport Hotel etablerat, med 124 rum i en nyrenoverad fastighet, Märsta 19:2, i Arlandastad. Båda hotellen stärker tesen om Arlanda flygplats stora betydelse för Stockholmsregionen.

Förvärv och försäljningar

Fastpartner har under 2018 förvärvat fastigheten Märsta 24:4 en lager- och logistikfastighet på cirka 9 000 kvm LOA, samt avyttrat fastigheterna Steninge 8:313 och Hyveln 1.



Sätra 11:4

Fakta Region 4

I regionen förvaltas fastigheter i Gävle, Söderhamn, Sundsvall och Dalarna. I Gävle finns drygt 70 procent av regionens uthyrningsbara yta som är totalt cirka 211 000 kvm. Ytan är fördelad på 19 fastigheter som består av kommersiella ytor, med utbildnings-, vård, kontors-, produktions- och lagerlokaler.

Region 4

Gävle utgör ett kraftcentrum med stor dragningskraft på både individer och företag. Staden växer stadigt varje år och attraherar många nya gävlebor. Fastpartner är en av de största privata fastighetsaktörerna i staden.

Nätverk och näringsliv

Fastpartner var en av initiativtagarna till Marknadsplats Gävle – ett brett samarbetsforum där bland annat kommunen och andra fastighetsaktörer tillsammans verkar i frågor som rör stadsutveckling, nyetableringar och marknadsföring av Gävle.

Arbetsmarknaden i Gävleregionen med omnejd har historiskt dominerats av en stark basindustri inom stål-, skog- och träindustri samt av sjöfart och handel. Dessa verksamheter har fortfarande stor betydelse för arbetsmarknaden och industrin producerar mer än någonsin. En strukturomvandling pågår dock samtidigt från ren tillverkningsindustri till ett mer kunskapsintensivt arbetsliv, där Högskolan i Gävle starkt bidrar till en

ökad andel högutbildade i Gävleregionen. Ur hållbarhetssynpunkt är högskolans etablering av högsta vikt, och en av de avgörande faktorerna för stadens fortsatta utveckling.

Politisk enighet

Under 2018 blev det ett nytt politiskt styre över blockgränserna i Gävle. Den nya politiska ledningen har dock inte ändrat på de tre näringslivspolitiska mål som kommunfullmäktige antagit med syfte att peka ut riktningen mot 2025:

- Att Gävle ska uppfattas som en av Sveriges mest attraktiva platser för företag,
- Att Gävle har en framgångsrik kompetensförsörjning,

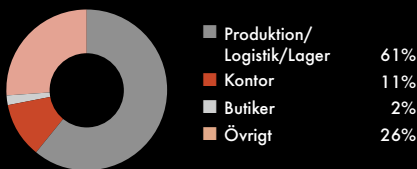
- Att Gävle kommun skapar de bästa förutsättningarna för företagande i jämförelse med andra kommuner i Stockholmsregionen.

För att nå de uppställda målen utgör partnerskapet inom Stockholm Business Alliance (SBA) en viktig del. 55 kommuner i åtta län samarbetar för att attrahera utländska investerare till regionen och försvara sin ställning som Europas ledande hållbara tillväxtregion.

Att vända sig till intressenter långt bort från den egna kommunen är ett utmärkt initiativ som komplement till de stora satsningar som Gävle redan gör och kommer att göra under de kommande åren. Detta partnerskap innebar bland annat att Microsoft förvärvade ett större markområde i Ersbo företagsområde under 2018, vilket skapat stor nyfikenhet och förhoppning om fler etableringar kopplade till Microsoft.

Det finns även fastställda planer för större infrastruktursatsningar i storleks-

UTHYRNINGSBAR YTA



HYRESINTÄKTER

115,6

MSEK

NYCKELTAL

Region 4	MSEK	Kr/kvm
Hyresintäkter	115,6	549,2
Fastighetskostnader	-39,3	186,6
Driftnetto	76,3	362,6
Driftnetto, %	5,7	
Fastigheternas marknadsvärde	1 532,0	

FEM STÖRSTA HYRESGÄSTERNA, KVM

Per 31 december 2018

Gavlefastigheter Gävle kommun	17 200
FLB Logistik	9 900
Gavlegårdarna	7 200
Ulnö	6 300
LK Prefab	6 000



Under året stärkte vi ytterligare vår position i marknaden genom rationell förvaltning, lyckade uthyrningar och kompletterande förvärv. Invigningen av Prolympiaskolan i Gävlehov var en av många höjdpunkter under året. Fastpartner är starka i Gävle.



FREDRIK THORGREN
Regionchef

ordningen 26 miljarder fram till år 2025. I dessa ingår bland annat en omfattande utbyggnad av hamnen, samt en ny spårdragnings, vilket tillgodoser många krav som ställts inom både sjöfarten och järnvägen. Hänsyn har också tagits till den stora efterfrågan på bostäder genom att ett antal planändringar kommer att skapa möjligheter till nya bostadsområden.

Gävlehov – en ny stadsdel

En ny idrottsstadsdel med bostäder, handel och skolor växer upp kring de närliggande arenorna i Gävlehovsområdet där många av stadens elitlag samlats. Här finns också en multihall för friidrott, innebandy och liknande sporter. Gävle utvecklar nu sin egen arenastad, Gävlehov arenaby. Fastpartner är en av de större aktörerna i området och har stort ansvar för utvecklingen av denna stadsdel.

Fastpartner invigde i slutet av augusti 2018 den idrottsinriktade skolan Prolympia. Den är byggd i Fastpartners egen regi, och har erhållit många lovord för bland annat layout och rationalitet.

Tillväxt i Hemsta

Hemsta Företagspark (Hemsta 11:11/15:7), med en sammanlagd yta

på cirka 45 000 kvm, tomtställdes 2014 när Ericsson flyttade ut. Den senaste tiden har uthyrningen uppvisat en slags snöbollseffekt – ju fler som flyttar in, desto fler nya spekulanter dyker upp. En förstärkning på uthyrningssidan har de senaste åren matchat dessa spekulanter. Under 2018 tillkom cirka 7 500 uthyrda kvm, vilket gör att 66 procent av Hemsta Företagspark är uthyrt. Pågående förhandlingar indikerar flera nya inflyttningar under 2019.

Näringen Industriområde

Fastigheterna Näringen 10:4, 15:6 och 22:2 omfattas av en fastställd järnvägsplan för järnvägen till hamnen som planeras vara klar under 2021. Etapp 2 av projektet beräknas startas upp till sommaren 2019. Projektet kommer troligtvis att innebära en väsentlig uppgradering av Fastpartners fastigheter i området.

Vakanserna är väldigt låga i området och Avaström Företagshotell (Näringen 10:4) är fullt uthyrd där vi har en 11 000 kvm stor byggrätt för ytterligare expansion. På fastigheten Näringen 22:2 har ett längre avtal med FLB Logistik skrivits, vilket omfattar nästan 10 000 kvm lagerytor och där även en mindre lokalanpassning genomförs.

Söderhamn

Söderhamnsbeståndet är cirka 55 500 kvm fördelat på två fastigheter: Verkstäderna 2 och Björnänge 5:1. Verkstäderna 2 ligger centralt beläget i Söderhamn och innefattar mycket offentlig verksamhet, föreningsverksamhet samt vård. Björnänge Företagshotell innehåller 25 företag som sysselsätter drygt hundra personer i fastigheten. Även om efterfrågan inte är densamma som på större orter, så ökar uthyrningen från år till år. Många av hyresgästerna har expanderat, vilket inneburit behov av större ytor. Ett effektivt uthyrnings- och förvaltningsarbete har gett goda resultat.

Förvärv

Fastpartner har under 2018 förvärvat fastigheten Valbo-Backa 6:13 i Gävle som kompletterar vårt övriga bestånd på ett bra sätt med sitt strategiska och exponerade läge där E4 och E16 möts. Fastigheten omfattar cirka 4 000 kvm och Region Gävleborg hyr hela fastigheten.

Projektutveckling

Utveckling av Fastpartners fastigheter genom ombyggnad, tillbyggnad och nybyggnation ger god avkastning över tid. Belöningen ligger bland annat i bättre kassaflöden, högre värden på fastigheterna och mindre miljöpåverkan.

■ Fastpartner förädlar kontinuerligt fastighetsbeståndet och några intressanta projekt är bland annat en ombyggnad till äldreboende åt Ambea (fd Aleris) på Lidingö; en grossistbutik åt LMV och en padelhall åt Padelverket i Lunda; en anpassning av fastigheten Ekplantan 2 åt Fortifikationsverket och Arméns musikkår i Sollentuna; uppförandet av en ny XL Bygg-butik i Mölndal, samt 200 nya lägenheter i Märsta Centrum.

Fastpartner har under 2018 ett fortsatt stort fokus på projekt- och fastighetsutveckling. Under 2018 har Fastpartner investerat 702,2 (460,6) MSEK i befintliga fastigheter. Per 31 december 2018 uppgick pågående projektinvesteringar i fastigheterna till 539,5 (440,0) MSEK. Återstående investeringsvolym för dessa pågående projektinvesteringar uppgick till 625 (511) MSEK.

Byggrätter

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

Den starka konjunkturen fortsätter och Fastpartner fortsätter utveckla sina byggrätter och projekt. Det är framförallt i Stockholmsregionen som utvecklingen är mycket god.

Per 31 december 2018 har Fastpartner bedömda outnyttjade byggrätter om cirka 405 tkvm uthyrningsbar yta som fördelas på cirka 178 tkvm bostadsbyggrätter och cirka 227 tkvm kommersiella byggrätter. De outnyttjade byggrätterna är i olika skeden alltifrån planidéer till att detaljplan föreligger och byggnation är påbörjad. Per 31 december 2018 var de outnyttjade byggrätterna värderade till 353 MSEK, varav 252 MSEK avsåg bostadsbyggrätter, motsvarande i genomsnitt 1 415 kr/kvm, och 101 MSEK avsåg kommersiella byggrätter motsvarande i genomsnitt 445 kr/kvm. De outnyttjade byggrätterna återfinns på både fastigheter som innehas av Fastpartner med äganderätt och tomträtt.

FASTPARTNERS STÖRSTA PÅGÅENDE PROJEKT 31 DECEMBER 2018

Fastighet	Projekttyp	Projektyta (kvm)	Beräknad investering (MSEK)	Beräknad återstående investering (MSEK)	Beräknat färdigt, år
Hilton 5	Lokalanpassning, flera hyresgäster	4 200	30	2	Q1 19
Ringpärmen 4	Lokalanpassning, Hotell, mm	2 400	22	3	Q1 19
Aga 2, Diviatorn 1	Äldreboende, parkeringshus, mm	12 200	179	39	Q2 19
Skebo 2	Grossistbutik, Padelhall	11 500	40	17	Q2 19
Ekplantan 2	Lokalanpassning, Fortifikationsverket	4 400	29	18	Q2 19
Veddesta 5:3	Nybyggnad, Verkstad/Service	5 900	29	23	Q4 19
Potttegården 3	Nybyggnad, Bygghandel	3 700	40	39	Q1 20
Märsta 1:203 (lm-förrättning inledd)	Bostäder, Märsta Centrum	12 000	419	348	Q2 21

STÖRRE POTENTIELLA PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Region	Område	Fastighet	Upplåtelseform	Fast.kategori	Status	Tillkommande yta (kvm, BTA) ²⁾		Tillk. antal ²⁾	
						Möjlig byggstart ¹⁾	Bostad	Kommersiellt	Total
Stockholm	Sundbyberg	Päronet 2	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2021	9 000	–	9 000
Stockholm	Spånga	Vitgröet 8	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2023	6 500	–	6 500
Stockholm	Årsta	Allgunnen 7	Ägande/Tomträtt	Bostäder, F-skola	Pågående detaljplan	2021	9 900	900	10 800
Stockholm	Västberga	Lönelistan 1,2 Timp. 5	Tomträtt	Kommersiellt	Pågående detaljplan	2020	–	45 000	45 000
Stockholm	Bredäng	Bredäng C	Tomträtt	Bostäder	Pågående detaljplan	2021	13 200	8 800	22 000
Stockholm	Liljeholmen	Syllen 4	Tomträtt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	4 200	5 400	9 600
Stockholm	Lidingö	Västerbotten 19	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	9 000	–	9 000
Stockholm	Lidingö	Diviatorn 1	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2025	3 100	–	3 100
Stockholm	Bromma	Riksby 1:13	Ägande/Tomträtt	Bostäder/kommersiellt	Inför detaljplan	2022	42 000	30 000	72 000
Stockholm	Märsta	Märsta C	Äganderätt	Bostäder/kommersiellt	Byggstart	2017-2021	12 000	10 500	22 500
Stockholm	Vallentuna	Vallentuna C	Äganderätt	Bostäder	Inför Byggstart och Inför detaljplan	2019-2021	12 500	4 000	16 500
Göteborg	Högsbo	Högsbo	Äganderätt	Bostäder	Inför detaljplan	2022	5 000	–	5 000
Gävle	Gävle	Sätra 64:5	Äganderätt	Bostäder/Kommersiellt	Inför detaljplan	2021	15 000	15 000	30 000
Totalt							141 400	119 600	261 000
									1 957

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.



Märsa 1:203, Märsa

I Märsa Centrum uppför vi 200 lägenheter i tre byggnader samt ett tillhörande garage. Byggnaderna kommer att bli bland dom högsta i Sigtuna med upp till 16 våningar, med andra ord ett riktigt landmärke. Projekt kommer att vara helt färdigt till början av 2021.

Pottegården 3, Mölnal

I Mölnal bygger Fastpartner en ny butik åt XL Bygg på cirka 3 700 kvm. Här utnyttjas en byggrätt som vi har haft sedan en längre tid. Projekt innebär att vi höjer exploateringsgraden samt skapar ett mer attraktivt när-område kring vår fastighet.



Ekplantan 2, Sollentuna

I fastigheten Ekplantan 2 i Sollentuna har vi skapat en unik lokallösning för Arméns Musikkår. I byggnadens hjärta finns en stor orkestersal, vidare finns arkivrum för kostymer och noter, repetitionsrum och kontorsarbetsplatser. Totalt omfattar förhyrningen cirka 4 500 kvm och tillträdet sker i början av 2019.



Förvärv och försäljningar 2018

Under 2018 har Fastpartner förvärvat åtta fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 40 000 kvm. Årets förvärvade fastigheter har initialt årliga hyresintäkter uppgående till cirka 30 MSEK, exklusive potentialen i vakanserna.

Tre fastigheter har sålts under året med en uthyrningsbar yta om cirka 44 000 kvm. Den sammanlagda realiserade värdeförändringen på dessa fastigheter uppgick till 0,7 MSEK.

Förvärv

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Valbo-Backa 6:13	Gävle	3 981	2 maj
Kostern 11	Södertälje	7 993	1 juni
Reläet 8	Norrköping	9 581	27 sep
Märsta 24:4	Sigtuna	8 894	16 okt
Humlet 2 och 3	Täby	2 139	7 dec
Flyggodset 1 och 2	Malmö	7 764	17 dec

Avyttringar

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta, kvm	Tillträdesdag
Hyveln 1	Tibro	41 949	15 jan
Bockalyckan 8	Sölvesborg	1 398	3 maj
Steninge 8:313	Sigtuna	472	30 nov



TRANSAKTIONER

Förvärv Brahelund 2 (tillträds februari 2019)

Fastpartner förvärvade under året även fastigheten Brahelund 2, som ligger strategiskt vid E4:an med goda publika kommunikationer till Stockholm City och Arlanda. Fastigheten består till största delen av kontor men inrymmer även en restaurang, ett gym, lager- och konferensytor samt garageplatser. De årliga hyresintäkterna uppgår till cirka 123 MSEK. Fastigheten är högkvalitativ och certifierad enligt BREEAM In Use ("Very good"), samt finansierad genom ett grönt banklån och ett grönt obligationslån. I och med förvärvet stärker Fastpartner sin position i Solna där vi sedan tidigare äger fastigheterna Hilton 2 och Hilton 5. Fastpartner tillträdde fastigheten den 1 februari 2019. Efter tillträdet av Brahelund 2 kommer cirka 87 procent av Fastpartners hyresintäkter från Stockholmsområdet.

40 000 KVM

Uthyrningsbar yta i förvärvade fastigheter

30 MSEK

Årlig hyresintäkt förvärvade fastigheter

123 MSEK

Årlig hyresintäkt Brahelund 2

Finansiering

Fastpartners målsättning är att soliditeten ska uppgå till minst 25 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Per den 31 december 2018 uppgick soliditeten till 38,7 (36,3) procent. Soliditeten justerad enligt EPRA NAV uppgick till 45,9 (43,3) procent. Räntetäckningsgraden per 31 december 2018 uppgick till 4,2 (4,0) ggr.

■ 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 2018 till 23,5 (21,0) 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 38,7 (36,3) procent respektive 51,7 (53,3) procent 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 ränte-

nettot. Fastpartner har en målsättning om en räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr. För 2018 uppgick räntetäckningsgraden till 4,2 (4,0) ggr. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 70 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 2018 och har lett till lägre räntekostnader för Fastpartner än vad en bunden ränta skulle ha gjort. Genomsnittlig räntesats på fastighetslånen var per 31 december 2018 2,0 (1,9) procent.

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 2018 till 9 114,3 (7 606,9) MSEK vilket motsvarade 38,7 (36,3) procent av bolagets totala finansiering. Justeras det egna kapitalet enligt EPRA NAV uppgår soliditeten till 45,9 (43,3) procent. 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 vi anser därför att det är mest korrekt att justera soliditeten för detta. Fastpartner strävar efter balans mellan

LÅNESTRUKTUR PER 2018-12-31 (MSEK)

	Låneavtal	Varav utnyttjat	Varav outnyttjat	Låneavtalets löptid
	4 055,4 ¹⁾	4 055,4	–	2019
	2 526,5 ²⁾	2 526,5	–	2020
	2 720,8 ³⁾	2 720,8	–	2021
	1 000,0 ⁴⁾	1 000,0	–	2022
	128,4	128,4	–	2023
	637,3	637,3	–	2028
	1 089,0	1 089,0	–	2034
Totalt		12 157,4		

¹⁾ Varav 950,0 avser obligationslån och 1 900,0 avser företagscertifikat.

²⁾ Varav 600,0 avser obligationslån.

³⁾ Varav 600,0 avser obligationslån.

⁴⁾ Varav 1 000,0 avser obligationslån.

en hög avkastning på eget kapital och en acceptabel risknivå. Bolagets målsättning är att soliditeten långsiktigt ska överstiga 25 procent. Fastpartner har gjort bedömningen att en soliditet överstigande 25 procent 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 procent. För år 2018 uppgick avkastningen på eget kapital till 21,6 (20,7) procent. Den genomsnittliga avkastningen på eget kapital har uppgått till 24,0 procent för de senaste tre åren och 23,7 procent för de senaste fem åren.

Räntebärande skulder

Fastigheter är en långfristig tillgång och 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 51,7 (53,3) procent av bolagets finansiering vid årsskiftet. De räntebärande skulderna består dels av banklån om 7 107,4 (7 253,5) MSEK som upptagits med säkerhet i koncernens fastigheter, dels av fem börsnoterade icke säkerställda obligationslån om 3 150,0 (2 050,0) MSEK och dels av ett icke säkerställt företagscertifikatsprogram om 1 900,0 (1 890,0) MSEK. Vid årsskiftet uppgick således de räntebärande skulderna till 12 157,4 (11 193,5) MSEK vilket motsvarade 54,4 (55,6) procent av fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande nettoskulder uppgick till 11 064,3 (10 414,7) MSEK vilket motsvarade 49,5 (51,8) procent av fastigheternas marknadsvärde.

Av de räntebärande skulderna var 4 120,2 (4 130,9) MSEK per årsskiftet klassificerade som kortfristiga med anledning av att de förfaller eller ska delamorteras under 2019. 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 2019. Fastpartners kapitalbindning per 31 december 2018 uppgick till 3,3 (2,8) år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2019 uppgår kapitalbindningen till 4,8 (4,3) 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	11 193,5
Nyupptagna lån	1 755,9
Refinansieringar befintliga lån	+/-2 456,7
Amorteringar och lösen av lån	-792,0
Räntebärande skulder vid årets slut	12 157,4

Obligationslån

Fastpartner har emitterat fem icke säkerställda obligationslån på den svenska marknaden om 3 150,0 (2 050,0) MSEK vilket motsvarar 14,1 (10,2) procent av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Under år 2018 har två nya obligationslån emitterats och ett befintligt obligationslån har lösts vid förfall. Nedan redovisas en sammanställning över de fem utestående marknadsnoterade obligationslånen.

Belopp (MSEK)	Ränta (%)	Obligationslånets löptid
450,0	Stibor 3M + 3,40 ¹⁾	apr-19
500,0	Stibor 3M + 3,50 ¹⁾	sep-19
600,0	Stibor 3M + 4,50 ¹⁾	sep-20
600,0	Stibor 3M + 2,45 ¹⁾	sep-21
1 000,0	Stibor 3M + 2,85 ¹⁾	maj-22
3 150,0		

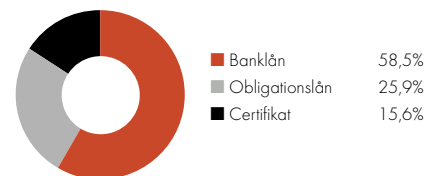
¹⁾ Talet avser procentenheter.

²⁾ Stibor 3M kan ej vara lägre än 0.

Grön emission

Under fjärde kvartalet emitterade Fastpartner sitt första gröna icke säkerställda obligationslån uppgående till 1 000 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

FÖRDELNING FINANSIERING



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 procent.

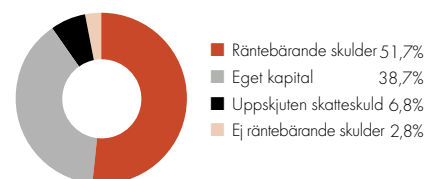
Certifikatprogram

Fastpartner etablerade under år 2017 ett certifikatprogram som handlas via Handelsbanken och Swedbank. Programmet har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 2018-12-31 var certifikat om 1 900,0 (1 890,0) MSEK utestående vilket motsvarar 8,5 (9,4) procent av fastigheternas marknadsvärde. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

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

KAPITALSTRUKTUR



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 10 947 (11 058) 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 procent 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 ränteskillnadsersättning. 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 2 125,0 (2 125,0) MSEK. Tillsammans med upptagna fasträntelån om 423,9 (519,3) MSEK, har Fastpartner räntesäkrat 21 (24) procent av sin låneportfölj.

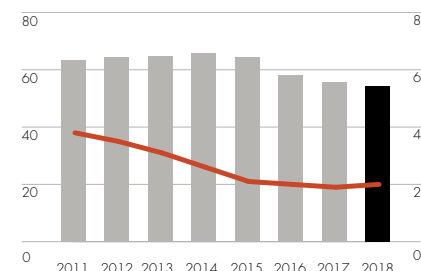
Fastpartners räntebindning uppgick per 31 december 2018 till 1,5 (1,8) år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgick räntebindningen till 6,2 (6,9) år.

Värdering av derivat

I enlighet med redovisningsreglerna (IFRS 9) ska räntederivat marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Under året har Fastpartners resultat påverkats med -12,6 med (11,4) MSEK i realiserade värdeförändringar på ingångna ränteswapavtal.

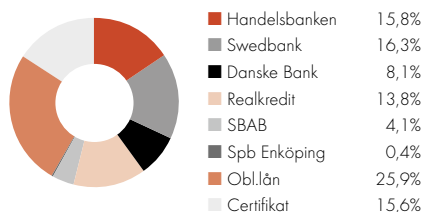
Swapens värde påverkas av den allmänna

BELÄNINGSGRAD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, %



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.

FÖRDELNING LÅNGIVARE

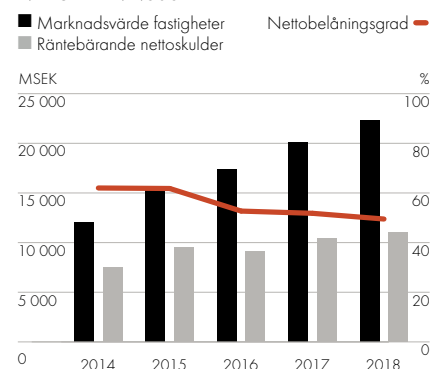


FASTPARTNERS INGÅNGNA RÄNTESWAPAVTAL PER 31 DECEMBER 2018

Belopp (MSEK)	Ränta ¹⁾ (%)	Swapens löptid
250	0,85	nov-19
300	1,86	mar-23
125	1,94	moj-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
2 125		

¹⁾ Exklusive lånets marginal

NETTOBELÅNINGSGRAD



Övriga skulder

Fastpartners övriga skulder uppgick vid årsskiftet till 2 257,3 (2 182,9) MSEK vilket motsvarar 9,6 (10,4) procent av bolagets totala finansiering. Övriga skulder utgörs huvudsakligen av uppskjuten skatteskuld 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 hyra betalats. 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

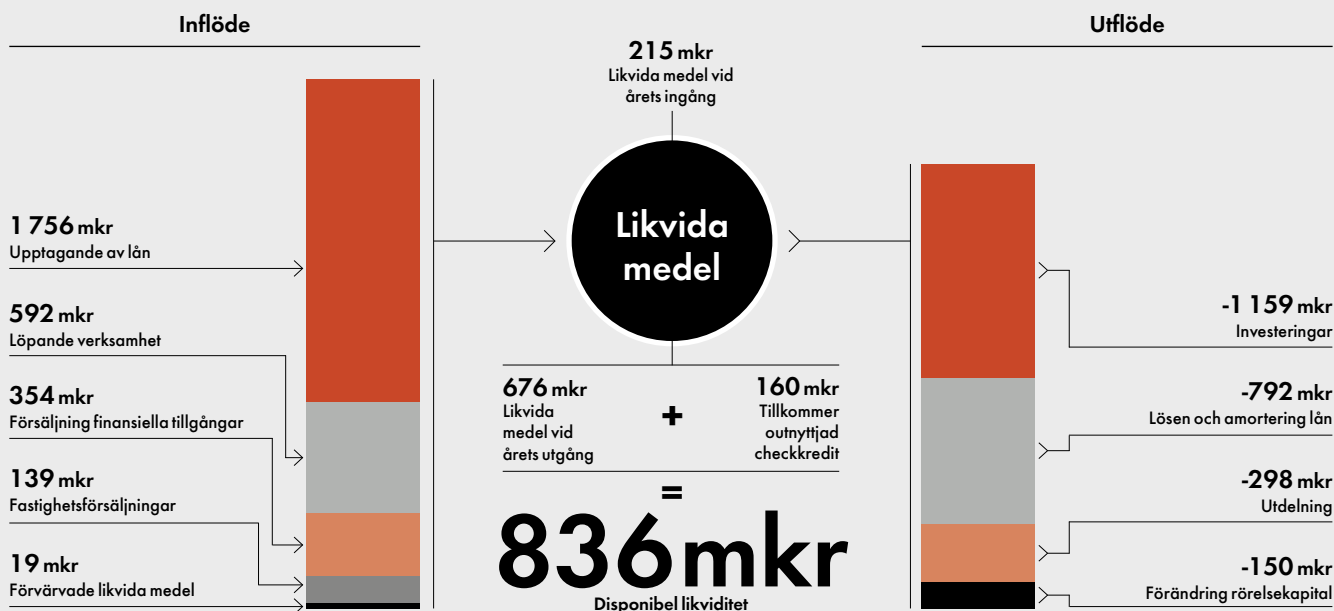
Soliditeten uppgick vid årets slut till 38,7 (36,3) procent. Likvida medel uppgick vid årets slut till 676,1 (215,6) MSEK. Disponibel likviditet inklusive outnyttjad checkkredit om 160,0 (60,0) MSEK uppgick till 836,1 (275,6) MSEK.

Finansiella poster

Årets finansiella poster uppgick till -90,6 (-164,0) MSEK. De finansiella posterna består främst av räntekostnader för koncernens lån och ränteintäkter avseende reversfordringar. Koncernens räntekostnader uppgick till -225,1 (-211,9) MSEK. I de finansiella posterna ingick också marknadsvärdering av koncernens räntederivat om -12,6 (11,4) 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 592,1 (575,1) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 441,8 (626,6) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgick för året till 441,1 (-639,9) MSEK. Förändringen förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade hyreskontrakt samt nyförvärvade fastigheter, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna lån samt ersättning för avyttrade andelar i CareDx. Under året uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till 666,2 (-2 064,8) MSEK varav -1 135,6 (-2 412,4) MSEK utgör fastighetsinvesteringar. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 665,5 (798,3) MSEK och innefattar bland annat upptagande och lösen av lån. Under året har utdelning till aktieägarna lämnats med 298,4 (279,1) MSEK.





Brahelund 2

Kreditrating

Fastpartner ansökte och erhöll i mars 2018 en officiell rating om Ba2 med "positive outlook" av Moody's Investors Service. Den erhållna ratingen baserar sig på Fastpartners finansiella ställning per 31 december 2017.

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 kapitaldurationer.

Ratingskala – Moody's investor services

Högst	Investment grade	Aaa
		Aa1
		Aa2
		Aa3
		A1
		A2
		A3
		Baa1
		Baa2
		Baa3

Fastpartners rating, mars 2018	Ej Investment grade	Ba1
		Ba2
		Ba3
		B1
		B2
		B3
		Caa1
		Caa2
		Caa3
		Ca
Lägst		C



Fastpartner arbetar aktivt för att stärka bolagets nyckeltal i syfte att senast under år 2020 nå en rating om Baa3, vilket innebär Investment Grade.

Ba2

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

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	Hyresnivårisken 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, moderbologsborgen 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 förvärfas 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 försämrad 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 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	Konsekvens	Riskhantering	
REFINANSIERINGS-RISK	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.	● ● ●
RÅNTERISK	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 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 12 157,4 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 70 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 bär 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 policys 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 inkomstskattelagen 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 av 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	Anställda 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

Fastpartners stamaktie noterades på Stockholms fondbörs O-lista i februari 1994. Sedan oktober 2006, då Nasdaq Stockholm öppnade, är stamaktien noterad på Nasdaq Stockholms huvudlista på den så kallade Midcap-listan. Sedan juni 2013 är även Fastpartners preferensaktie noterad på denna lista.

Börsvärde och kursutveckling

– stamaktie

Börsvärdet på Fastpartners stamaktie uppgick den 31 december 2018 till 10 916 MSEK, att jämföra med 8 834 MSEK vid utgången av 2017. Aktiekursen har under 2018 stigit med 23,6 procent, att jämföra med ökningen av SIX-generalindex med 5,8 procent och Carnegies fastighetsindex med 10,4 procent. Högsta betalkurs under året var 62,95 kronor och lägsta var 44 kronor. Den genomsnittliga omsätt-

ningen har under året varit 1 137 916 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 8 203 aktier.

Fastpartner har sedan flera år tillbaka likviditetssgaranter för aktien. Garanter är ABG Sundall och Carnegie. Syftet med avtalen är att främja likviditeten i aktien. Avtalen innebär i korthet att likviditetssgaranterna ställer köp- och säljkurs i Fastpartners aktie och förbinder sig att för egen räkning köpa och sälja aktier till dessa kurser.

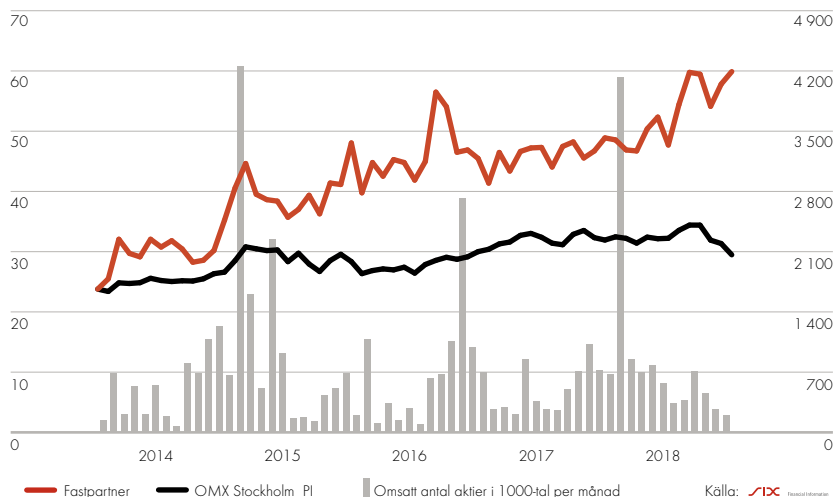
Börsvärde och kursutveckling

– preferensaktie

Börsvärdet på Fastpartners preferensaktie uppgick den 31 december 2018 till 675 MSEK, att jämföras med 642 MSEK vid utgången av år 2017. Aktiekursen har under 2018 stigit med 5,0 procent. Högsta betalkurs under året var 135 kronor och lägsta kurs var 106,67 kronor. Den genomsnittliga omsättningen har under året varit 491 091 kronor per dag med ett genomsnittligt antal om 1 461 aktier.

Fastpartners samlade börsvärde per den 31 december 2018 uppgick till 11 591 (9 476) MSEK.

KURSUUTVECKLING OCH HANDEL, 2014–2018



Utdelning och avkastning – stamaktie

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 1,60 kronor för år 2018. Totalt uppgår föreslagna utdelning för år 2018 till 289,4 MSEK, vilket motsvarar 31,3 procent av resultat före skatt och orealiserade värdeförändringar.

Den föreslagna utdelningen om 1,60 (1,44) kronor motsvarar en direktavkastning om 2,7 (2,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har

aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,44 (1,33) kronor, varit 26,5 (10,7) procent.

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 procent 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 5,6 (5,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har aktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 9,3 (12,0) procent.

Eget kapital och substansvärde

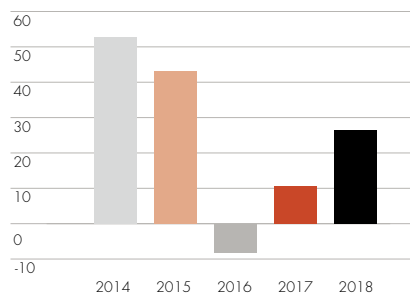
Tillgångar och skulder är i allt väsentligt värderade till verkligt värde varför substansvärdet kan beräknas utifrån balansräkningens egna kapital. Eget kapital per stamaktie uppgick vid årets utgång till 50,4 (42,1) kronor efter en ökning med 8,3 (6,5) kronor under året. Eget kapital justerat enligt EPRA NAV per stamaktie uppgick vid årets utgång till 59,7 (50,2) kronor.

Aktieägare

Antal stamaktieägare per 31 december 2018 uppgick till 2 710. Vid årets ingång var motsvarande siffra 2 710. Antal preferensaktieägare per 31 december 2018 uppgick till 1 313. Vid årets ingång

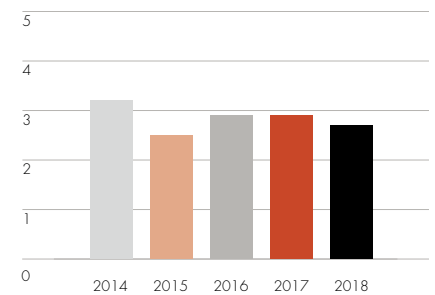
STAMAKTIENS TOTALAVKASTNING %

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



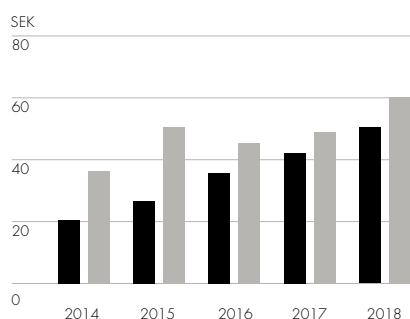
STAMAKTIENS DIREKTAVKASTNING %

Aktieutdelning i procent av börskurs vid motsvarande räkenskapsårs slut



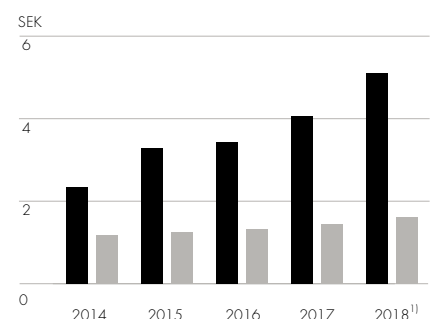
EGET KAPITAL OCH BÖRSKURS

■ Eget kapital/stamaktie ■ Börskurs



RESULTAT FÖRE SKATT OCH OREALISERAD VÄRDEFÖRÄNDRING OCH UTDELNING, PER STAMAKTIE

■ Resultat före skatt och orealiserad värdeförändring ■ Utdelning



¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning

AKTIEN

var motsvarande siffra 1 313. Största aktieägare är bolagets VD Sven-Olof Johansson som genom Compactor Fastigheter AB äger 72,0 procent av stamaktierna. Därefter följer Länsförsäkringar Fondförvaltning AB och Nordea Investment Funds som äger 5,0 respektive 4,5 procent av stamaktierna.

Aktiekapital, antal aktier

Per den 31 december 2018 uppgick aktiekapitalet i Fastpartner till 623 087 110 kronor fördelat på 181 233 636 stamaktier och 5 692 497 preferensaktier. Vid årsskiftet fanns totalt 186 926 133 aktier i bolaget, med ett kvotvärde på 10 kronor per aktie. Varje stamaktie, förutom återköpta egna aktier, berättigar till en röst och varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst. Vid årets ingång hade Fastpartner 333 636 stamaktier i eget förvar. Under 2018 har inga ytterligare aktier återköpts. Innehavet vid årets slut uppgår därmed till 333 636 aktier, vilket utgör 0,2 procent av totalt antal utgivna stamaktier. Inget värde har redovisats för innehavet enligt tillämpade redovisningsprinciper.

DE FEM STÖRSTA ÄGARNA PER 2018-12-31

	Antal aktier	Andel %
Compactor Fastigheter AB ¹⁾	130 217 915	72,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	8 999 728	5,0
Nordea Investment Funds	8 075 799	4,5
Swedbank Robur Fonder AB	5 177 160	2,9
Familjen Kamprads Stiftelse	2 887 500	1,6
Övriga	25 541 898	14,0
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 likvid itetsgarantin.

Totalt börsvärde utestående aktier	11 590 067
Börsvärde eget innehav	20 132
Summa börsvärde	11 610 198

FASTPARTNERS STAMAKTIE UNDER 5 ÅR

	2018	2017	2016	2015	2014
Börskurs vid årets slut, kr	60,3	48,8	45,3	50,6	36,3
Börsvärde vid årets slut, mkr	10 916	8 834	8 201	8 147	5 775
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	4,02	3,69	3,71	3,26	2,41
Resultat per stamaktie, kr	9,77	7,81	9,39	7,14	2,68
Eget kapital per stamaktie, kr	50,4	42,1	35,6	26,8	20,5
Utdelning per stamaktie, kr	1,60 ¹⁾	1,44	1,33	1,25	1,17
Direktavkastning, %	2,7	2,9	2,9	2,5	3,2
Totalavkastning, %	26,5	10,7	-8,1	43,0	52,7

¹⁾ Av styrelsen föreslagen utdelning.

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER; STAMAKTIEN PER 2018-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	1 928	68,7	330 359	0,2	19 934
1 001-2 000	261	9,3	373 882	0,2	22 560
2 001-5 000	267	9,6	866 735	0,5	52 299
5 001-10 000	135	4,8	943 909	0,5	56 955
10 001-20 000	73	2,6	902 521	0,5	54 458
20 001-50 000	61	2,2	1 892 186	1,0	114 175
50 001-100 000	28	1,0	1 991 327	1,1	120 157
100 001-	52	1,9	173 599 081	95,9	10 474 969
Summa utestående aktier	2 805	100	180 900 000	100	10 915 506
Fastpartner AB	1		333 636		
Summa 2018-12-31	2 806		181 233 636		

FÖRDELNING I STORLEKSKLASSER; PREFERENSAKTIE PER 2018-12-31

Fördelning i storleksklasser	Antal aktieägare	Andel %	Antal aktier	Andel %	Börsvärde (KSEK)
1-1 000	991	69,8	325 129	5,7	38 528
1 001-2 000	141	9,9	208 749	3,7	24 737
2 001-5 000	177	12,4	581 946	10,2	68 961
5 001-10 000	54	3,8	382 018	6,7	45 269
10 001-20 000	34	2,4	489 889	8,5	58 052
20 001-50 000	12	0,8	378 024	6,6	44 796
50 001-100 000	6	0,4	445 833	7,8	52 831
100 001-	7	0,5	2 880 909	50,6	341 388
Summa utestående aktier	1 422	100	5 692 497	100	674 561
Fastpartner AB	0				

Innehållsförteckning sidorna 50–97

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Bolagsstyrningsrapport

Ledning

Styrelse och revisorer

Femårsöversikt

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

Balansräkningar, koncernen

Resultaträkningar, moderbolaget

Balansräkningar, moderbolaget

Förändringar i eget kapital

Kassaflödesanalyser

NOT 01 Redovisningsprinciper och noter

NOT 02 Redovisning av segment

NOT 03 Hyresintäkter

NOT 04 Tomträttsavgälder och arrenden

NOT 05 Central administration

NOT 06 Finansiella intäkter

NOT 07 Finansiella kostnader

NOT 08 Värdeförändringar

NOT 09 Skatt

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

NOT 11 Maskiner och inventarier

NOT 12 Aktier och andelar i dotterföretag

NOT 13 Aktier och andelar

NOT 14 Andelar i intressebolag

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

50

56

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

72

73

73

73

73

73

73

74

74

75

76

78

79

80

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

NOT 17 Likvida medel

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

NOT 19 Finansiell riskhantering

NOT 20 Övriga långfristiga skulder

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

NOT 22 Verkligt värde finansiella instrument

NOT 23 Upplysningar om transaktioner med närstående

NOT 24 Ställda säkerheter

NOT 25 Eventualförpliktelser

NOT 26 Personal, styrelse och revisorer

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

NOT 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

NOT 29 Händelser efter balansdagen

NOT 30 Väsentliga bedömningar och antaganden

NOT 31 Förslag till vinsdisposition

80

80

80

81

82

82

82

84

84

84

84

85

85

86

86

86

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

87

88

Övrigt

Definitioner

Finansiella mått

Fastighetsförteckning

Kontakt

91

92

93

97

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastpartner AB (publ) 556230-7867 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten 2018

Under året har Fastpartner fortsatt arbetet med att förvalta och utveckla fastighetsbeståndet. Koncernen har fortsatt att expandera, dels genom förvärv av fyra fastigheter i Storstockholm, två fastigheter i Malmö samt en fastighet i Gävle respektive Norrköping och dels genom investeringar i eget bestånd. Under 2018 avyttrades tre fastigheter. I december 2018 förvärvade Fastpartner även fastigheten Brahelund 2 i Solna för en köpeskilling om 1 953,5 MSEK. Fastighetens årliga hyresintäkter uppgår till cirka 123 MSEK. Fastpartner tillträdde fastigheten den 1 februari 2019.

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, forskning, handel, logistik och industri. Fastigheterna är belägna framför allt i Stockholmsregionen. Denna region är och förblir Fastpartners mest prioriterade investeringsområde. Cirka 80 procent av hyresintäkterna kommer från Stockholmsregionen och 20 procent från övriga landet med Gävle som största förvaltningsenhet.

Vid årets början ägde Fastpartner 194 fastigheter, till ett redovisat värde om 20 116,0 MSEK. Uthyrningsbar yta uppgick till 1 437 819 kvm. Vid årets slut ägde Fastpartner 199 fastigheter, till ett redovisat värde om 22 330,0 MSEK och den uthyrningsbara ytan uppgick till 1 443 499 kvm.

Under 2018 har Fastpartner förvärvat åtta fastigheter belägna i Täby, Märsta, Södertälje, Norrköping, Gävle och Malmö. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa åtta fastigheter uppgick till cirka 40 000 kvm. Utöver dessa förvärv har även Fastpartner förvärvat fastigheten Brahelund 2 i Solna. Denna fastighet tillträdde först den 1 februari 2019. Under året avyttrades dessutom tre fastigheter belägna i Märsta, Tibro och Sölvesborg. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan för dessa tre fastigheter uppgick till 44 000 kvm.

Fastighetsvärdering

Under 2018 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 ut-

gående 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 1 198,6 (934,8) MSEK. Värdeförändringarna i fastigheterna förklaras i huvudsak av nytecknade hyreskontrakt med ökade hyresnivåer men även av färdigställda hyresgäst Anpassningsprojekt. I Fastpartners värderingsunderlag uppgår det genomsnittliga avkastningskravet för hela beståndet till cirka 5,4 (5,5) procent.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under räkenskapsåret till 1 450,6 (1 349,0) MSEK. Ökningen beror framförallt på nytecknade kontrakt samt att hyresintäkter innevarande år inkluderar hyror från förvärvade fastigheter under 2017 och 2018. Kontraktsportföljen för kommersiella kontrakt uppgår till 6 976,6 (6 508,9) MSEK, och utgörs av 1 880 (1 816) kontrakt. Detta motsvarar en kontrakterad årshyresintäkt på 1 444,0 (1 380,0) MSEK. Den genomsnittliga kontraktslängden uppgår till 4,8 (4,7) år.

Kontrakterad årshyresintäkt för bostäder uppgår till 13,5 (13,3) MSEK medan kontrakterad årshyresintäkt för p-platser och garage uppgår till 51,9 (22,7) MSEK.

Resultat

Fastpartnerkoncernens resultat före skatt för 2018 uppgår till 2 110,8 (1 727,8) MSEK. I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar i fastigheter om 1 198,6 (934,8). Driftnettot uppgår till 981,9 (904,0) MSEK och förvaltningsresultatet i fastighetsrörelsen uppgår till 728,1 (666,9) 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 2017 och 2018.

Skatt

Årets skattekostnad uppgår till –304,9 (–276,8) MSEK. Skatten utgörs av aktuell skatt om –110,4 (–91,5) MSEK samt uppskjuten skatt om –194,5 (–185,3) MSEK. Till följd av ett riksdagsbeslut under 2018 om ändrade skattesatser har Fastpartner sänkt skattesatsen från 22,0 procent till 20,6 procent vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter. Detta har påverkat årets uppskjutna skattekostnad med 99,9 MSEK.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 21 301,6 (18 824,1) MSEK varav eget kapital utgör 9 114,3 (7 606,9) MSEK och lånat kapital 12 187,3 (11 217,2) 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 38,7 (36,3) procent och räntetäckningsgraden uppgår till 4,2 (4,0) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2018 uppgår till 21,6 (20,7) procent. Gällande utdelning till aktieägare är Fastpartners målsättning att utdelningen 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. Föreslagen utdelning för 2018 om 1,60 (1,44) kronor/stamaktie uppgår till 37,7 (35,6) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2018 avseende preferensaktien uppgår till 6,68 (6,68) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 1,60 (1,44) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 2,7 (2,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,44 kronor, varit 26,5 (10,7) procent. Den föreslagna utdelningen om 6,68 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,6 (5,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 10,9 (12,0) 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 7 107,4 (7 253,5) 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 7 107,4 (7 253,5) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa skulder inklusive delamorteringar 1 270,2 (1 740,9) MSEK. Under första kvartalet 2019 har Fastpartner refinansierat 783,8 MSEK av dessa kortfristiga lån och för återstående delen av dessa kortfristiga lån har Fastpartner redan kommit långt i refinansieringsdiskussionerna med berörda banker och bolaget har för avsikt att omsätta dessa lån till långfristig finansiering med kort räntebas under 2019.

Utöver lån till kreditinstitut har även Fastpartner emitterat fem obligationslån. Per 2018-12-31 uppgår emitterade obligationslån till 3 150 (2 050) MSEK. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av dessa obligationslån 950 (500) MSEK.

Fastpartners etablerade certifikatsprogram har ett rambelopp om 2 000 MSEK och löptiden för certifikaten är högst ett år. Per 2018-12-31 var 1 900 (1 890) 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 uppgår till 3,7 (6,6) MSEK, medan finansiella kostnader uppgår till –238,7 (–231,1) MSEK. Av de finansiella kostnaderna avser –217,4 (–206,2) MSEK kostnader för lån hos kreditinstitut och emitterade obligationslån samt företagscertifikat. Koncernens disponibla likviditet, inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgår vid årets slut till 836,1 (275,6) MSEK. Medelräntan för koncernens räntebärande skulder var vid årets slut 2,0 (1,9) procent.

Övrig finansiell verksamhet

Koncernens finansiella investeringar ingår i Fastpartners övriga finansiella verksamhet. Den värdemässigt största investeringen avser Litium som per 2018-12-31 uppgår till 14,4 (12,4) MSEK. Under året har Fastpartner avyttrat hela sitt innehav i CareDx vilket gav en realiserad värdeförändring om 157,0 (61,4) MSEK.

Kassaflöde

Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital uppgår till 592,1 (575,1) MSEK. Kassaflödet efter förändring i rörelsekapitalet uppgick till 441,8 (626,6) MSEK. Kassaflödet har påverkats med -1 135,6 (-2 412,4) MSEK av förvärv och investeringar i fastigheter.

Inom finansieringsverksamheten har upptagande och lösen av lån samt amorteringar påverkat kassaflödet med 963,9 (1 077,4) MSEK och utbetald utdelning med -298,4 (-279,1) MSEK. Förändringen i likvida medel uppgår för året till 441,1 (-639,9) MSEK. Årets kassaflöde förklaras främst av ökat driftnetto till följd av nytecknade kontrakt samt nyförvärvade fastigheter, gjorda investeringar i befintliga fastigheter, förvärv av nya fastigheter, nyupptagna lån samt ersättning för avyttrade andelar i CareDx.

Investeringar och försäljningar

Under 2018 förvärvade Fastpartner åtta (sju) fastigheter för 434,7 (1 944,1) MSEK. Detta motsvarar uthyrningsbara ytor om cirka 40 000 (74 000) kvm. Förvärven har gjorts genom rena fastighetsförvärv eller via bolag vilka redovisningsmässigt har klassificerats som tillgångsförvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter och projekt har under året uppgått till 702,2 (460,6) MSEK. Projekten omfattar ett flertal anpassningar för hyresgästerna i fastigheterna i de olika förvaltningsområdena samt en nyuppförd skola i Gävle. Under 2018 har tre fastigheter avyttrats.

Medarbetare

Vid räkenskapsårets utgång har koncernen totalt 69 (63) anställda, varav 17 (18) kvinnor och 52 (45) män. Medelantalet anställda har under året varit 64 (57), varav 15 (16) kvinnor och 49 (41) män. Årsstämman 2018 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. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 24 månadslöner för verkställande direktören respektive 12 månadslöner för övriga ledande befattningshavare.

Styrelsen föreslår att riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare för år 2019 ska vara desamma som för år 2018.

För senaste beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och förslag till nya riktlinjer, se not 26. I företagets ledning ingår 8 (8) personer. Till dessa personer har under året utgått fast lön inklusive bilförmåner om 8 373 (8 805) kSEK, varav VD 960 (960) kSEK. Pensionspremier om 2 368 (2 032) kSEK har erlagts för personer i bolagets ledning varav VD 0 (0) kSEK. Till styrelsen har 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. Suppleanten 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 Green-Building. De nya projekt som pågår kommer att certifieras enligt Miljöbyggnad Silver eller högre. Green-Building-certifiering 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 469,6 (424,5) MSEK och ett resultat efter finansiella poster på 782,3 (660,7) MSEK. Förändringen mot föregående år förklaras främst av högre driftnetto, högre resultat från andelar i intressebolag samt positiv värdeförändring avseende finansiella instrument och långfristiga värdepappersinnehav om 142,2 (55,9) MSEK.

Moderbolagets likvida medel uppgick den 31 december 2018 till 612,9 (73,7) MSEK. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 19,7 (-1 846,2) MSEK. Under räkenskapsåret har moderbolaget givit koncernbidrag netto till dotterbolag om 258,4 (178,1) MSEK.

Aktier

Totalt antal utgivna stamaktier i Fastpartner AB uppgår till 181 233 636 (181 233 636) varav Fastpartner vid räkenskapsårets 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 tillämplade redovisningsprinciper.

Fastpartners innehav av egna aktier vid räkenskapsårets slut utgör 0,2 (0,2) procent av det totala antalet utgivna stamaktier. 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 Sven-Olof Johansson, verkställande direktör i Fastpartner AB. Compactor Fastigheter ABs ägarandel uppgår till 71,8 (71,4) procent.

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 31 januari 2019 refinansierat lån om 783,8 MSEK som per den 31 december 2018 var klassificerade som kortfristiga lån. Lånen är refinansierade med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 1 februari 2019 tillträtt fastigheten Brahelund 2 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 41 000 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till drygt 123 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 1 200 MSEK med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 31 januari avtalat, via sitt samägda bolag med Slättö i vilket Fastpartner äger 40 procent, om försäljning av bostäder till en fond förvaltd av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK.

Fastpartner har per den 22 mars 2019 emitterat ett icke säkerställt obligationslån, med en löptid om 5 år, på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap 11 § har Fastpartner valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport, vilken återfinns på sidorna 12–21. Riskbeskrivningarna återfinns på sidorna 44–45.

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 20 procent av den totala låneportföljen. Riksbanken genomförde planenligt en första räntehöjning med 25 punkter och kommer med stor sannolikhet genomföra ytterligare en höjning för att nå en nollränta och sedan stanna där under en överblickbar period. Anledningen till detta är att konjunkturen i Europa är på väg mot en kraftfull inbromsning varför ECB kommer vara väldigt



försiktig med ytterligare åtstramande åtgärder, vilket i sin tur helt begränsar Riksbankens agerande. De flesta av Fastpartners banklån har stiborgolv varför en höjning av styrräntan från dagens nivå om –25 punkter till 0 inte påverkar bolagets räntekostnader nämnvärt. Med beaktande av detta kommer Fastpartner fortsätta att i huvudsak arbeta med korta räntebindningstider.

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 swappar börjar närma sig attraktiva nivåer.

Den internationella konjunkturen har påtagligt bromsat in i Kina på grund av ökad protektionism och handelshinder i USA samt genom kraftigt höjda räntor för bil-, konsumtions- och bostadskrediter. Avmattningen i Europa beror på en allmänt svag utveckling i ledande länder som Tyskland, Frankrike och i Sydeuropa där flera av dessa länder dessutom har mycket svaga statsfinanser. Att vi står för en betydligt svagare konjunktur under andra halvan av år 2019 torde vara tämligen givet. Den svaga konjunkturutvecklingen innebär dock att utrymmet för räntehöjningar är ytterst begränsat, vilket självklart har stor betydelse för den kapitalintensiva fastighetsbranschen. Att ECB återgår till en mer stimulerande politik under slutet av året kan inte helt uteslutas mot bakgrund av den totala problematiken inom EMU-området.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Risk	Beskrivning	Konsekvens	Riskhantering
HYRESNIVÅRISK	Hyresnivårisken 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-FÖRVÄR	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 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, definierad 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 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 12 157,4 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 70 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 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.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står:

SEK

Överkursfond	1 234 150 128
Balanserat resultat	640 807 654
Årets resultat	529 178 376
Summa	2 404 136 158

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

SEK

Till stamaktieägarna utdelas 1,60 kr per aktie	289 440 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 6,68 kr per aktie	38 025 880
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	2 076 670 278
Summa	2 404 136 158

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2018, det vill säga 180 900 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2018, det vill säga 5 692 497 aktier.

Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, att under tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller tillfällen, besluta om nyemission av preferensaktier och/eller stamaktier. 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 preferensaktier 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 1,67 kr per preferensaktie och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 6,68 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 28 juni 2019, den 30 september 2019, den 30 december 2019 och den 31 mars 2020.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 55 000 000 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 2 021 670 278 kr att återstå efter utdelning om maximalt 382 466 098 kr.

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning**Motivering**

Koncernens egna kapital uppgår till 9 114,3 MSEK. Det egna kapitalet i moderbolaget uppgår till 3 118,8 MSEK av vilka 2 404,1 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 327,5 MSEK och utgör 45,0 procent av årets förvaltningsresultat för koncernen och 35,4 procent av årets resultat i koncernen före skatt och realiserade värdeförändringar i fastigheter och finansiella instrument. Styrelsens fastställda utdelningspolicy för stamaktien är att utdelning ska uppgå till minst en tredjedel av årets resultat före skatt och realiserade 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 38,7 procent till cirka 36,3 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.

Vid maximalt utnyttjande av bemyndigandet avseende förslag om nyemission av preferensaktier ökar moderbolagets och koncernens egna kapital med cirka 980 MSEK, beaktat stängningskursen per 28 december 2018. Koncernens och moderbolagets soliditet påverkas således positivt av ett utnyttjande av bemyndigandet. Detta gäller även efter eventuell utdelning till preferensaktieägarna. 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 55 MSEK till nya preferensaktieägare.

Stockholm den 29 mars 2019

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 än 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 avvikelse. Fastpartner har under 2018 tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning utan att några avsteg från kodens bestämmelser gjorts, förutom nedan punkt.

Suppleant till bolagsstämmovald styrelseledamot

Enligt Svensk kod ska suppleanter till bolagsstämmovalda 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 623,1 MSEK fördelat på 181 233 636 stamaktier och 5 692 497 preferensaktier. Av dessa uppgår Fastpartners egna innehav till 333 636 stamaktier motsvarande 0,2 procent av antalet registrerade stamaktier vid räkenskapsårets slut.

I Fastpartner har samtliga stamaktier samma rösträtt på årsstämman. 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	71,8

Fastpartners ägarstruktur framgår av sidan 48.

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 2018

Årsstämma med aktieägarna i Fastpartner AB hölls i Stockholm den 26 april 2018. Vid stämman beslutades att fastställa, de i årsredovisningen, intagna resultat- och balansräkningar samt koncernresultat- och koncernbalansräkningar. Stämman fattade också beslut att, i enlighet med styrelsens och VDs förslag, lämna utdelning om 4,32 kronor per stamaktie och om 20,04 kronor per preferensaktie. Stämman beslutade att bevilja styrelsens ledamöter och VD ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2017.

I övrigt fattade stämman följande beslut:

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

Sven-Olof Johansson, Charlotte Bergman och Katarina Staaf. Till styrelsesuppleant omvaldes Anders Keller.

Bemyndigande för styrelsen för tiden intill dess nästa årsstämma hållits att fatta beslut om nyemission av preferens-aktier 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 2018 uppdelas på två utdelningstillfällen, med hälften vardera och med ett halvår emellan.

Beslut att genomföra en aktiesplit om 3:1.

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

Årsstämma 2019

Årsstämma 2019 kommer att hållas i Stockholm den 25 april 2019 kl 16:00 på Helio Konferens, T-house, Engelbrektsgatan 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 stämans beslut i tillsättningsfrågor. Valberedningen har till uppgift att till årsstämman förbereda och lämna förslag till val av stämmoderförande, 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.

¹⁾ Oberoende i förhållande till den röstmässigt största aktieägaren.

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 bolagsstämموvalda ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund, samt att en jämn könsfördelning ska eftersträvas. Fastpartners styrelse bestod per 2018-12-31 av 40 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 fem ordinarie ledamöter och en suppleant. Presentation av styrelsen finns på sidan 61.

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.

Styrelsens arbete 2018

Under 2018 höll styrelsen totalt 19 styrelsemöten varav åtta ordinarie möten, ett konstituerande möte och tio 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 2019.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING OCH ERSÄTTNING

Antal möten och närvaro 2018

Namn	Invald	Oberoende	Arvode (kSEK)	Antal ordinarie styrelsemöten ¹⁾
Peter Carlsson, ordf	2008	Ja	280	8 av 8
Sven-Olof Johansson	2017	Nej	–	8 av 8
Lars Wahlqvist	1987	Ja	140	8 av 8
Charlotte Bergman	2015	Ja	140	8 av 8
Katarina Staaf	2015	Ja	140	8 av 8
Styrelsesekreterare				
Anders Keller, suppleant	1995	Nej	70	8 av 8

¹⁾ Under år 2018 har styrelsen även haft tio capsulammöten där samtliga valda ledamöter närvarat där bland annat fastighetsförvärv och finansieringar beslutats.

I den reviderade koden hänvisas till oberoendereglererna för styrelseledamöter i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter. Enligt dessa regler får högst en av styrelsens bolagsstämmovalda ledamöter ingå i bolagets ledning eller ledningen i dess dotterbolag. Vidare ska enligt samma börsregler 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 affärsförbindelser 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 2018 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 policyer 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, fastighetschef, ekonomichef samt regioncheferna inom fastighetsförvaltningen. Företagsledningen presenteras på sidan 60. 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 sammanlagt 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 mandatid om fyra år. Vid årsstämman 2015 valdes revisionsbolaget Deloitte AB till revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Som huvudansvarig revisor utsågs auktoriserade revisorn Johan Telander för en period om ett år räknat från Årsstämman 2018. 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 2018 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 2018 höll styrelsen 19 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 IT-policy. 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 44–45.

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.

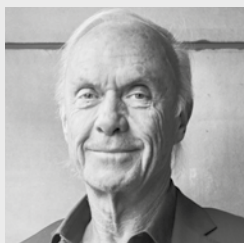
Information och kommunikation

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 aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 130 217 915 (förra året: 130 093 641). 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 aktier i Fastpartner: 6 750 (förra året: 6 750).



DANIEL GERLACH

Ekonomichef. Stockholm, född 1976. Anställd år: 2009. Antal aktier i Fastpartner: 12 709 (förra året: 11 946).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 14 000 aktier.



SVANTE HEDSTRÖM

Fastighetschef. Stockholm, född 1961. Anställd år: 2008. Antal aktier i Fastpartner: 52 000 (förra året: 45 000).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 53 800 aktier.



ANDREAS VON HEDENBERG

Affärsutvecklingschef. Stockholm, född 1979. Anställd år: 2018. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Wästbygg Gruppen AB. Antal aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).

Ingår i ledningen från och med 1 december 2018.



HÅKAN BOLINDER

Regionchef. Stockholm, född 1963. Anställd år: 2004. Antal aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).



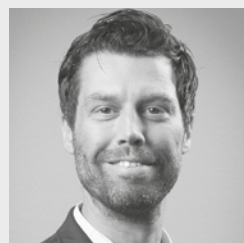
JOHAN BÖCKERT

Regionchef. Stockholm, född 1965. Anställd år: 2005. Antal aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).



PATRIK ARNQVIST

Regionchef. Stockholm, född 1979. Anställd år: 2012. Antal aktier i Fastpartner: 4 500 (förra året: 4 500).



FREDRIK THORGREN

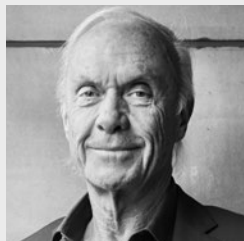
Regionchef. Gävle, född 1974. Anställd år: 2015. Antal aktier i Fastpartner: 4 500 (förra året: 4 500).

Styrelse och revisorer



PETER CARLSSON

Styrelseordförande, invald i styrelsen 2008.
Stockholm, född 1954.
Övriga uppdrag: –
Antal 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 aktier i Fastpartner direkt samt via bolag och närstående: 130 217 915 (förra året: 130 093 641).
Antal preferensaktier i Fastpartner: 74 100 (förra året 74 100).



LARS WAHLQVIST

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 1987.
Danderyd, född 1938.
Övriga uppdrag: –
Antal aktier i Fastpartner: 117 000 (förra året: 117 000).
Antal preferensaktier i Fastpartner: 900 (förra året: 900).



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 aktier i Fastpartner: 0 (förra året: 0).

Per datum för avlämnandet av årsredovisningen uppgår aktuellt aktieinnehav till 1 200 aktier.



KATARINA STAAF

Ledamot av Fastpartners styrelse sedan 2015.
Bromma, född 1967.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Entra ASA (samt ledamot i revisionsutskottet), Sjötte AP-fonden (samt ordförande i revisionsutskottet och ledamot i ersättningsutskottet), Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, SensysGatso Group AB, Staaf & Partners AB samt chefsrekryterare för Poolia Executive Search AB.
Antal aktier i Fastpartner: 900 (förra året: 900).



ANDERS KELLER

Suppleant/ledamot i Fastpartners styrelse sedan 1995.
Stockholm, född 1940.
Övriga uppdrag: –
Antal 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), Tryggghem Bostad AB (publ) och Stockholmsmässan AB.

Femårsöversikt

MSEK om inget annat anges	2018	2017	2016	2015	2014
UR RESULTATRÄKNINGEN					
Hysesintäkter	1 450,6	1 349,0	1 270,8	1 135,0	920,8
Fastighetskostnader	-468,7	-445,0	-417,6	-364,0	-310,2
Driftnetto	981,9	904,0	853,2	771,0	610,6
Förvaltningsresultat fastighetsrörelsen	728,1	666,9	615,8	524,5	383,5
Resultat före orealiserade värdeförändringar och skatt	924,8	732,5	621,8	527,2	373,6
Orealiserade värdeförändringar					
Fastigheter	1 198,6	934,8	1 477,6	951,7	283,6
Finansiella instrument	-12,6	60,5	-99,7	73,3	-71,7
Skatt					
Aktuell skatt	-110,4	-91,5	-75,0	-61,7	-42,4
Uppskjuten skatt	-194,5	-185,3	-326,1	-283,8	-77,9
Resultat efter skatt	1 805,9	1 451,0	1 598,6	1 206,7	463,0
UR BALANSRÄKNINGEN					
Förvaltningsfastigheter	22 263,7	20 046,8	17 216,0	15 383,5	12 046,0
Fastigheter under uppförande	66,3	69,2	178,2	82,0	-
Övriga anläggningstillgångar	69,6	190,6	169,9	220,2	183,0
Omsättningstillgångar	453,3	461,1	86,7	88,3	69,6
Likvida medel	676,1	215,6	805,5	165,0	275,7
Fastighetslån (inkl. kortfristig del)	12 157,4	11 193,5	10 116,0	9 937,9	7 911,3
Övriga långfristiga skulder	29,9	23,7	164,9	160,0	154,8
Kortfristiga skulder	638,4	764,8	531,2	634,4	628,9
Uppskjuten skatteskuld	1 589,0	1 394,4	1 209,2	891,9	608,0
Eget kapital	9 114,3	7 606,9	6 435,0	4 314,8	3 271,3
Balansomslutning	23 529,0	20 983,3	18 456,3	15 939,0	12 574,3
UR KASSAFLÖDEANALYSEN					
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	592,1	575,1	516,9	456,2	356,9
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	441,8	626,6	301,7	417,2	453,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-666,2	-2 064,8	-363,5	-2 397,9	-1 934,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	665,5	798,3	699,7	1 863,3	1 580,5
Årets kassaflöde	441,1	-639,9	637,9	-117,4	99,7
Genomsnittligt antal stamaktier	180 900 000	180 900 000	166 141 731	163 801 161	159 300 000
Antal utestående stamaktier	180 900 000	180 900 000	180 900 000	160 800 000	159 300 000
NYCKELTAL					
Soliditet %	38,7	36,3	34,9	27,1	26,0
Soliditet justerat enligt EPRA NAV %	45,9	43,3	41,9	32,8	31,6
Räntetäckningsgrad ggr	4,2	4,0	3,4	3,1	2,7
Avkastning på eget kapital %	21,6	20,7	29,7	31,8	14,9
DATA PER AKTIE					
Förvaltningsresultat/stamaktie	4,02	3,69	3,69	3,71	2,41
Resultat kronor/stamaktie	9,77	7,81	9,39	7,14	2,68
Rörelsens kassaflöde kronor/stamaktie	3,27	3,18	2,86	2,85	2,24
Eget kapital kronor/stamaktie	50,4	42,1	35,6	26,8	20,5
Börskurs vid årets slut	60,3	48,8	45,3	50,6	36,3
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Uthyrningsgrad %	89,7	88,6	88,1	88,8	88,6
Driftnetto %	4,7	4,9	5,4	6,3	6,9
Överskottsgrad %	67,7	67,0	67,1	67,9	66,3

Resultaträkningar och totalresultat, koncernen

MSEK	Not	2018	2017
Hysesintäkter	3	1 450,6	1 349,0
Övriga intäkter		–	32,0
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		–247,0	–228,2
Reparation och underhåll		–59,8	–64,6
Fastighetsskatt		–73,2	–66,6
Tomträttsavgälder/arrenden	4	–34,0	–33,9
Fastighetsadministration och marknadsföring		–54,7	–51,7
Driftnetto		981,9	936,0
Central administration	5	–32,4	–29,1
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter	8	1 198,6	934,8
Realiserade värdeförändringar på fastigheter	8	0,7	33,6
Resultat från andelar i intresseföretag	14	52,6	16,5
Resultat före finansiella poster	26	2 201,4	1 891,8
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	3,7	6,6
Finansiella kostnader	7	–238,7	–231,1
Värdeförändringar finansiella instrument	8	144,4	60,5
Resultat före skatt		2 110,8	1 727,8
Aktuell skatt	9	–110,4	–91,5
Uppskjuten skatt	9	–194,5	–185,3
ÅRETS RESULTAT		1 805,9	1 451,0
Övrigt totalresultat		–	–
ÅRETS TOTALRESULTAT		1 805,9	1 451,0
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 805,9	1 451,0
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
		1 805,9	1 451,0
Resultat per stamaktie		9,77	7,81
Antal utgivna stamaktier		181 233 636	181 233 636
Anal utestående stamaktier		180 900 000	180 900 000
Genomsnittligt antal stamaktier		180 900 000	180 900 000

Ingen utspädning aktuell då det inte förekommer några potentiella aktier i Fastpartner.

Aktiesplit 3:1

I samband med att Fastpartner under maj månad 2018 genomförde en aktiesplit 3:1 har antalet aktier förändrats. Resultat/stamaktie och antal stamaktier har justerats för föregående år.

Balansräkningar, koncernen

MSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	22 263,7	20 046,8
Fastigheter under uppförande	10	66,3	69,2
Maskiner och inventarier	11	1,2	1,3
Summa materiella anläggningstillgångar		22 331,2	20 117,3
Aktier och andelar	13, 22	0,0	98,0
Andelar i intresseföretag	14	60,0	49,9
Andra långfristiga fordringar	15	8,4	41,4
Summa finansiella anläggningstillgångar		68,4	189,3
Summa anläggningstillgångar		22 399,6	20 306,6
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		3,9	2,3
Övriga fordringar		363,0	381,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86,4	77,2
Likvida medel	17	676,1	215,6
Summa omsättningstillgångar		1 129,4	676,7
SUMMA TILLGÅNGAR		23 529,0	20 983,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital och skulder hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital		623,1	623,1
Övrigt tillskjutet kapital		1 234,1	1 234,1
Balanserade vinstmedel inklusive årets totalresultat		7 257,1	5 749,7
Summa eget kapital		9 114,3	7 606,9
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	8 037,2	7 062,6
Övriga långfristiga skulder	20	29,9	23,7
Uppskjuten skatteskuld	9	1 589,0	1 394,4
Summa långfristiga skulder		9 656,1	8 480,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	4 120,2	4 130,9
Leverantörsskulder		132,4	89,1
Övriga skulder		248,8	411,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	257,2	264,5
Summa kortfristiga skulder		4 758,6	4 895,7
Summa skulder		14 414,7	13 376,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 529,0	20 983,3

Resultaträkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2018	2017
Hysesintäkter	3	469,6	424,5
Fastighetskostnader			
Driftskostnader		-60,9	-55,3
Reparation och underhåll		-21,7	-24,1
Fastighetsskatt		-23,7	-20,2
Tomträttsavgälder/arrenden		-10,3	-10,3
Fastighetsadministration och marknadsföring		-35,4	-32,2
Driftnetto		317,6	282,4
Central administration	5	-25,7	-23,4
Resultat från andelar i intresseföretag	14	75,1	22,4
Resultat före finansiella poster	26	367,0	281,4
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	267,2	192,8
Finansiella kostnader	7	-417,6	-343,4
Försäljning aktier och andelar		23,8	18,8
Resultat från andelar i dotterbolag (resultatandel HB/KB inkl. anteciperad utdelning)		399,7	455,2
Värdeförändringar finansiella tillgångar och instrument	8	142,2	55,9
Resultat före dispositioner och skatt		782,3	660,7
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-258,4	-178,1
Resultat före skatt		523,9	482,6
Aktuell skatt	9	-5,1	-0,5
Uppskjuten skatt	9	10,3	-14,8
ÅRETS RESULTAT		529,1	467,3

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

Balansräkningar, moderbolaget

MSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Maskiner och inventarier	11	0,7	0,8
Summa materiella anläggningstillgångar		0,7	0,8
Andelar i koncernföretag	12	4 860,5	4 744,0
Fordringar hos koncernföretag		8 803,4	8 456,7
Aktier och andelar	13, 22	0,0	98,0
Andelar i intresseföretag	14	60,1	27,6
Andra långfristiga fordringar	15	23,9	54,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 747,9	13 381,1
Summa anläggningstillgångar		13 748,6	13 381,9
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1,1	2,3
Övriga fordringar		4,7	15,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	47,7	38,5
Likvida medel	17	612,9	73,7
Summa omsättningstillgångar		666,4	129,5
SUMMA TILLGÅNGAR		14 415,0	13 511,4
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		623,1	623,1
Uppskrivningsfond		78,5	78,5
Reservfond		13,2	13,2
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 234,1	1 234,1
Balanserade vinstmedel		640,8	472,0
Årets resultat		529,1	467,3
Summa eget kapital		3 118,8	2 888,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder	18	7 040,8	5 700,2
Skulder till koncernföretag		987,3	1 227,7
Övriga långfristiga skulder	20	17,7	18,9
Summa långfristiga skulder		8 045,8	6 946,8
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	2 904,6	3 231,7
Leverantörsskulder		68,9	43,6
Övriga skulder		158,9	283,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	118,0	117,3
Summa kortfristiga skulder		3 250,4	3 676,4
Summa skulder		11 296,2	10 623,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 415,0	13 511,4

Förändringar i eget kapital

Koncernen MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	180 900 000	5 692 497	623,1	1 234,1	4 577,8	6 435,0
Utdelning 1,33 kr/stamaktie och 6,67 kr/preferensaktie ¹⁾					-279,1	-279,1
Årets totalresultat					1 451,0	1 451,0
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 och 6,68 kr/preferensaktie ¹⁾					-298,5	-298,5
Årets totalresultat					1 805,9	1 805,9
Eget kapital 2018-12-31			623,1	1 234,1	7 257,1	9 114,3
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	180 900 000	5 692 497	623,1	1 234,1	7 257,1	9 114,3

Moderbolaget MSEK	Antal utestående stamaktier	Antal utestående preferensaktier	Aktiekapital	Reserv- och uppskrivningsfond	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2016-12-31	180 900 000	5 692 497	623,1	91,7	1 985,2	2 700,0
Utdelning 1,33 kr/stamaktie och 6,67 kr/preferensaktie ¹⁾					-279,1	-279,1
Årets totalresultat					467,3	467,3
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

¹⁾ Varav utdelning preferensaktier utgör -38,0 MSEK. Av detta är -19,0 MSEK utbetalt och resterande del är skuldförd per 2018-12-31.

Kassaflödesanalys

MSEK	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt		2 110,8	1 727,8	523,9	482,6
Justeringsposter					
Avskrivningar	11	0,2	0,4	0,1	0,1
Orealiserade värdeförändringar	8	-1 186,0	-995,3	14,8	-55,9
Övriga poster	27	-205,2	-52,9	-255,9	-42,3
Betalda skatter		-127,7	-104,9	0,8	-15,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		592,1	575,1	283,7	368,9
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar		7,8	-18,9	2,3	7,1
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder		-158,1	70,4	-157,6	41,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		441,8	626,6	128,4	417,5
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Investeringar i fastigheter		-1 135,6	-2 412,4	-	-
Försäljning av fastigheter		138,9	299,7	-	-
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid		353,5	47,9	458,3	100,8
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid		-23,0	-	-438,6	-1 947,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-666,2	-2 064,8	19,7	-1 846,2
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	28				
Upptagande av lån		1 755,9	1 294,1	1 423,2	1 176,8
Lösen och amortering av lån		-792,0	-216,7	-733,7	-89,8
Lämnade utdelningar		-298,4	-279,1	-298,4	-279,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		665,5	798,3	391,1	807,9
ÅRETS KASSAFLÖDE		441,1	-639,9	539,2	-620,8
Kassabehållning vid årets ingång	17	215,6	805,5	73,7	694,5
Förvärvade likvida medel		19,4	50,0	-	-
Kassabehållning vid årets slut	17	676,1	215,6	612,9	73,7

NOT 01 Redovisningsprinciper

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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 detsamma upphör.

Transaktioner eliminerade vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade 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 orealiserade 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 driftnettonivå. Därtill kommer ofördelade poster samt koncernjusteringar. Hyresintäkter, vilka är externa i sin helhet, och fastighetskostnader samt orealiserade värdeförändringar är direkt hänförliga till fastigheter 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.

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 intäktsförs direkt.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas normalt på kontraktsdagen såvida inte risker och förmåner övergått till köparen 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 tomrätts- och arrendeavtal som operationella leasingavtal, där Fastpartner är leasetagare.

Koncernen som leasegivare

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, utdelningsintäkter, räntekostnader på lån, orealiserade 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- 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

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen utom

i de fall koncernen förvärvar eller avyttrar noterade värdepapper, då tillämpas likvidsredovisning. Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IFRS 9. Vid fastställande av verkligt värde för kortfristiga placeringar, andra långfristiga värdepapper samt övriga finansiella instrument används officiella marknadsnoteringar på balansdagen. I de fall sådana saknas görs värdering genom allmänt vedertagna metoder såsom diskontering av framtida kassaflöden och jämförelser med nyligen genomförda likvärdiga transaktioner. Omräkning till funktionell valuta görs till balansdagens kurs. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning. För samtliga finansiella tillgångar och skulder, om ej annat anges i not, anses det redovisade värdet vara en god approximation av det verkliga värdet. De skillnader som eventuellt finns mellan redovisat värde och verkligt värde avser finansiella anläggningstillgångar i form av reversfordringar och finansiella skulder i form av skulder till kreditinstitut som löper med fast ränta. Jämförelsetalen har ej räknats om.

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 kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" och värderas till upplupet anskaffningsvärde genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringarna redovisas netto efter reservering för befarade kundförluster. Reservering för befarade kundförluster på kundfordringar görs när det finns objektiva grunder för att anta att koncernen inte kommer att erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i resultaträkningen.

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. Leverantörsskulders 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 uppför från grunden och inkluderar således ej hyresgäst Anpassningar och övriga pågående projekt i befintliga fastigheter. Två gånger per år görs värderingar av Fastpartners hela fastighetsbestånd av externa värderingsinstitut. Under 2018 är det Cusham & 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 värderetidpunkten. 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 orealiserade 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 tillskapats 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 och uppskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden. Maskiner och inventarier har en bedömd nyttjandeperiod om fem år.

NEDSKRIVNINGAR

Det redovisade värdet på anläggningstillgångarna prövas fortlöpande. Om indikation på nedskrivningsbehov finns, görs en jämförelse mellan anläggningstillgångens 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 förväntat 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 förvaltningsstillgångar och kostnader som är förknippade med planen. 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 ovissa 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. Nuvarandesberäkning 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 företagets 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 eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets 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 Trygghandelen 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 2018 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter 2018.

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 2019, 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 anskaffningsvärdemetoden 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

Fästighetsägande 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.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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/Spånga/Stockholm centralt/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/Älvadaberg/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.

	Region 1		Region 2		Region 3		Region 4		Summa fastighetsförvaltning		Elimineringar och koncern-gemensamma poster		Summa koncernen	
MSEK	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter	554,1	494,1	379,7	375,7	401,2	375,4	115,6	103,8	1 450,6	1 349,0			1 450,6	1 349,0
Övriga intäkter		32,0							-	32,0			-	32,0
Fastighetskostnader	-176,1	-162,3	-115,7	-113,5	-137,6	-130,5	-39,3	-38,7	-468,7	-445,0			-468,7	-445,0
Driftnetto	378,0	363,8	264,0	262,2	263,6	244,9	76,3	65,1	981,9	936,0			981,9	936,0
Värdeförändringar														
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	596,1	687,9	304,8	65,8	191,9	173,7	105,8	7,4	1 198,6	934,8			1 198,6	934,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0,3	2,6			-1,0	37,8	1,4	-6,8	0,7	33,6			0,7	33,6
Värdeförändringar finansiella tillgångar									-12,6	11,4	157,0	49,1	144,4	60,5
Bruttoresultat	974,4	1 054,3	568,8	328,0	454,5	456,4	183,5	65,7	2 168,6	1 915,8	157,0	49,1	2 325,6	1 964,9
Ofördelade poster														
Central administration											-32,4	-29,1	-32,4	-29,1
Andel i intresseföretags resultat									13,6	16,5	39,0		52,6	16,5
Finansiella intäkter									3,7	6,6			3,7	6,6
Finansiella kostnader									-238,7	-231,1			-238,7	-231,1
Resultat före skatt													2 110,8	1 727,8
Skatt											-304,9	-276,8	-304,9	-276,8
Årets totalresultat									1 947,2	1 707,8	-141,3	-256,8	1 805,9	1 451,0
Förvaltningsfastigheter	9 803,6	8 956,1	5 387,0	4 691,9	5 607,4	5 194,0	1 532,0	1 274,0	22 330,0	20 116,0			22 330,0	20 116,0
Ofördelade poster														
Finansiella anläggningstillgångar													68,4	189,3
Inventarier													1,2	1,3
Omsättningstillgångar													453,3	461,1
Likvida medel													676,1	215,6
Summa tillgångar	9 803,6	8 956,1	5 387,0	4 691,9	5 607,4	5 194,0	1 532,0	1 274,0	22 330,0	20 116,0			23 529,0	20 983,3
Ofördelade poster														
Eget kapital													9 114,3	7 606,9
Långfristiga skulder													8 067,1	7 086,3
Uppskjuten skatteskuld													1 589,0	1 394,4
Kortfristiga skulder													4 758,6	4 895,7
Summa eget kapital och skulder													23 529,0	20 983,3
Årets förvärv och investeringar	257,4	1 542,6	390,2	119,0	337,1	594,7	152,2	148,5	1 136,9	2 404,7			1 136,9	2 404,7
Årets försäljningar	-6,0	-406,1			-112,0	-82,6	-3,5	-129,0	-121,5	-617,7			-121,5	-617,7

NOT 03 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Hyresvärde	1 662,1	1 569,1	520,7	485,1
Hyresrabatter och förluster	-41,2	-42,5	-10,6	-15,9
Vakanser	-170,3	-177,6	-40,5	-44,7
Summa	1 450,6	1 349,0	469,6	424,5

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

Fastpartners kontraktsförfallostruktur framgår av nedanstående tabell:

Löptid	Kontraktsvärde		
	Antal	(årshyra)	Andel %
2019	541	122,7	8,5
2020	531	327,8	22,7
2021	369	201,7	14,0
2022	252	184,2	12,7
2023 >	187	607,6	42,1
Summa kommersiella fastigheter	1 880	1 444,0	100,0
Bostäder	178	13,5	
P-platser och garage	1 265	26,3	
Summa	3 323	1 483,8	

Nedanstående tabell beskriver framtida hyresintäkter avseende befintliga kontrakt för kommersiella fastigheter (orderstock). Denna kontraktsvolym uppgår till 6 976,6 (6 508,9) MSEK. Orderstocken för bostäder uppgår till 13,5 (13,3) MSEK i årshyra och orderstocken för p-platser uppgår till 51,9 (52,5) MSEK.

Avtalade framtida hyresintäkter för kommersiella lokaler	2018	2017
Avtalade hyresintäkter år 1	1 444,0	1 380,0
Avtalade hyresintäkter år 2 till 5	3 714,1	3 490,5
Avtalade hyresintäkter senare än 5 år	1 818,6	1 638,4
Summa	6 976,6	6 508,9

Fördelningen av kontraktsportföljen per region framgår nedan.

Kommersiellt kontraktsvärde per region	Kontraktsvärde	Löptid	Yta (kvm)
Region 1	2 426,6	4,4	378 305
Region 2	1 786,9	4,8	409 506
Region 3	1 926,8	4,8	428 938
Region 4	836,3	6,7	210 446
Summa	6 976,6	4,8	1 427 195

Fördelning av intäkter	Koncernen	
	2018	2017
Hyresintäkter	1 356,4	1 255,1
Serviceintäkter	94,2	93,9
Övriga intäkter	-	32,0
Summa	1 450,6	1 381,0

NOT 04 Tomträttsavgälder och arrenden

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till en byggnad på kommunägd mark betalar till kommunen. Tomträtts- och arrendeavgift uppgick till 34,0 (33,9) MSEK för 2018. Tomträtter innehas främst i Stockholmsregionen. Fastpartner innehar 55 tomträtter genom dotterbolag. Tomträttsavtalens förfallotidpunkter framgår nedan.

Avtalade framtida tomträttsavgälder	Koncernen	
	2018	2017
Avtalade tomträttsavgälder år 1	-23,5	-24,1
Avtalade tomträttsavgälder år 2 till 5	-81,7	-71,0
Avtalade tomträttsavgälder år 6 och framåt	-70,1	-62,1
Summa	-175,2	-157,2

NOT 05 Central administration

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Central administration	-32,3	-28,7	-25,6	-23,3
Avskrivningar kontorsutrustning	-0,1	-0,4	-0,1	-0,1
Summa	-32,4	-29,1	-25,7	-23,4

NOT 06 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	3,7	6,6	267,2	192,8
Resultat från finansiella placeringar	0,0	-	0,0	-
Summa	3,7	6,6	267,2	192,8

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	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader avseende lån hos kreditinstitut och liknande skulder	-217,4	-206,2	-204,1	-176,9
Räntekostnader koncernbolag	-	-	-193,6	-143,7
Räntekostnader avseende checkräkning	-1,0	-0,6	-1,0	-0,6
Räntekostnader övriga skulder	-6,7	-5,1	-5,3	-4,5
Summa räntekostnader	-225,1	-211,9	-404,0	-325,7
Övriga finansiella poster	-9,7	-10,5	-9,7	-9,0
Pantbrevskostnader	-3,9	-8,7	-3,9	-8,7
Summa övriga finansiella poster	-13,6	-19,2	-13,6	-17,7
Finansiella kostnader enligt resultaträkning	-238,7	-231,1	-417,6	-343,4

NOT 08 Värdeförändringar

Under året har fastigheten Hyveln 1 i Tibro, Bockalyckan 8 i Sölvesborg samt Steninge 8:313 i Sigtuna avyttrats. Totalt uppgår realiserad vinst för dessa avyttringar till 0,7 MSEK.

Samtliga värdeförändringar framgår av nedanstående tabell.

	Koncernen	
	2018	2017
Fastigheter		
Realiserade	0,7	33,6
Orealiserade	1 198,6	934,8
Summa värdeförändringar fastigheter	1 199,3	968,4

Årets totala värdeförändringar i förvaltningsfastigheter uppgår till 1 199,3 (968,4) MSEK. Av årets realiserade värdeförändringar om 1 198,6 (934,8) MSEK avser 596,1 (687,9) MSEK beståndet i Region 1, 304,8 (65,8) MSEK beståndet i Region 2, 191,9 (173,7) MSEK beståndet i Region 3 samt 105,8 (7,4) MSEK beståndet i Region 4. Av de realiserade värdeförändringarna avser 0,3 (2,6) MSEK beståndet i Region 1, -1,0 (37,8) MSEK beståndet i Region 3 och 1,4 (-6,8) MSEK beståndet i Region 4.

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 8 fortsättning

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Finansiella instrument				
Realiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	157,0	–	157,0	–
Orealiserade värdeförändringar i långfristiga innehav	–	49,1	–	49,1
Marknadsvärdering räntederivat	–12,6	11,4	–14,8	6,8
Summa värdeförändringar finansiella instrument	144,4	60,5	142,2	55,9

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

NOT 09 Skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Inkomstskatt				
Resultat före skatt	2 110,8	1 727,8	523,9	482,6
Nominell skattesats i Sverige, 22,0%	–464,4	–380,1	–115,3	–106,2
Justeringsresultatandel i HB/KB	–	–	2,7	7,7
Omvärdering hänförligt till ändring av skattesats	99,9	–	–	–
Upplösning av skatt i samband med skattefri försäljning	52,3	101,5	–	–
Justerings för övriga ej avdragsgilla/skattepliktiga poster	–0,4	–0,2	117,8 ¹⁾	83,7 ¹⁾
Andel i intresseföretags resultat	9,3	2,6	–	–
Korrigerings tidigare års taxering/beräkning	–1,6	–0,6	–	–0,5
Redovisad skattekostnad	–304,9	–276,8	5,2	–15,3
varav				
Aktuell skatt	–110,4	–91,5	–5,1	–0,5
Uppskjuten skatt	–194,5	–185,3	10,3	–14,8
Redovisad skatt	–304,9	–276,8	5,2	–15,3

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

Aktuell skatt i moderbolaget 2017 avser till 0,0 MSEK skatt på årets resultat och till –0,5 MSEK korrigerings av skatt från föregående år.

Till följd av ett riksdagsbeslut under juni månad 2018 om ändrade skattesatser har Fastpartners i kvartal 2 sänkt skattesatsen från 22 procent till 20,6 procent vid beräkning av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheter.

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatteskuld -/fordran				
Temporära skillnader				
Fastigheter	–7 855,3	–6 375,0	–	–
Uppskjuten skatteskuld 20,6 (22,0)%	–1 618,2	–1 402,5	–	–
Negativ justerad anskaffningsutgift för andelar i HB/KB	–5,9	–12,1	0,9	1,8
Uppskjuten skatteskuld 22,0%	–1,3	–2,7	–0,2	–0,4
Marknadsvärdering räntederivat	94,3	81,7	75,1	60,3
Uppskjuten skattefordran 20,6 (22,0) %	19,4	18,0	15,5	13,3
Marknadsvärdering långfristiga värdepappersinnehav	–	34,2	–	36,1
Uppskjuten skattefordran 22,0%	–	–7,5	–	–7,9
Outnyttjade underskottsavdrag	56,3	2,4	–	–
Uppskjuten skattefordran 20,6 (22,0)%	11,6	0,5	–	–
Övrigt	–2,3	–0,9	2,3	–2,3
Uppskjuten skatteskuld 22,0 %	–0,5	–0,2	–0,5	–0,5
Uppskjuten skatteskuld	–1 589,0	–1 394,4	14,8	4,5

Årets skatt uppgår till –304,9 (–276,8) MSEK. Skatten utgörs främst av uppskjuten skatt hänförligt 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.

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 2018-12-31.

NOT 10 Förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningsfastigheter				
Verkligt värde vid årets början	20 046,8	17 216,0	–	–
Omklassificering	69,2	178,2	–	–
Försäljningar av fastigheter	–121,5	–617,7	–	–
Förvärv av fastigheter	434,7	1 944,1	–	–
Investeringar	635,9	391,5	–	–
Värdeförändring	1 198,6	934,8	–	–
Verkligt värde vid årets slut	22 263,7	20 046,8	–	–

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastigheter under uppförande				
Värde vid årets början	69,2	178,2	–	–
Omklassificering	–69,2	–178,2	–	–
Investering	66,3	69,1	–	–
Värdeförändring	–	0,1	–	–
Verkligt värde vid årets slut	66,3	69,2	–	–

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 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 marknadens förräntningskrav för likartade fastigheter. Bedömningen av räntekravet görs per fastighet.

Samtliga förvaltningsfastigheter i beståndet genererar hyresintäkter.

Not 10 fortsättning

Förvaltningsfastigheter värdering verkligt värde per 31 december 2018

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 5,4 (5,5) procent. För Region 1 är det genomsnittliga avkastningskravet cirka 4,9 (5,0) procent, för Region 2 är det cirka 6,1 (6,1) procent, för Region 3 är det cirka 5,9 (5,9) procent och för Region 4 är det cirka 6,4 (6,6) procent.

	Verkligt värde	Hyresvärde	Uthyrningsbar yta, tkvm	Kalkylränta, %	Direktavkastningskrav, %	Avkastningskrav, %
Stockholm city	2 997,7	125,4	31,9	5,5 - 6,1	3,6 - 4,1	3,8
Storstockholm	15 477,4	1 183,0	865,4	6,5 - 9,7	4,5 - 7,6	5,6
Gävle	1 474,6	131,0	153,0	8,1 - 11,0	5,8 - 9,5	5,9
Storgöteborg	948,7	82,3	147,2	5,9 - 9,3	6,4 - 8,0	7,2
Norrköping	821,4	76,1	103,6	8,1 - 9,8	5,8 - 7,8	6,6
Malmö	396,6	42,3	48,7	8,3 - 9,5	6,0 - 7,6	6,9
Övrigt	213,6	47,8	93,7	8,7 - 15,5	6,7 - 12,0	7,1
Totalt	22 330,0	1 687,9	1 443,5	5,7 - 15,5	3,6 - 12,0	5,4

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 +/- 1 115 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	+2 160/-1 800
Hyresintäkt	50 kr/kvm	+/-1 200
Driftskostnader	25 kr/kvm	+/-600
Vakansgrad	1,0 procentenheter	+/-275

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 625 (511) MSEK.

NOT 11 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets början	12,5	12,6	1,6	1,7
Förvärv	–	–	–	–
Investeringar	–	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	–6,6	–0,1	–0,1	–0,1
Summa	5,9	12,5	1,5	1,6
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets början	–11,2	–10,9	–0,8	–0,8
Förvärv	–	–	–	–
Avyttringar och utrangeringar	6,6	0,1	0,1	0,1
Årets avskrivning enligt plan	–0,1	–0,4	–0,1	–0,1
Summa	–4,7	–11,2	–0,8	–0,8
Planenligt restvärde vid årets slut	1,2	1,3	0,7	0,8

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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%	19 845
Batteriet Hus AB	556055-9519	Stockholm	100%	5 112
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 Bomullsspinneriet	556680-2186	Stockholm	100%	70 753
Fastighets AB Drillsnåppan	556660-5761	Stockholm	100%	178 383
Fastighets AB Repslagaregatan	556824-7281	Stockholm	100%	6 319
Fastighetsbolaget Oljan 2 i Täby AB	556793-1174	Stockholm	100%	25 987
Fastighetsbolaget Timpningen 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 Skollfastigheter 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%	98
FastPartner Alingsås-Ullricehamn AB	556909-5994	Stockholm	100%	17 352
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%	10 255
FastPartner Bredäng AB	556731-1070	Stockholm	100%	17 177
FastPartner Brista AB	556822-2466	Stockholm	100%	16 022
FastPartner Bromsten Holding I AB	559079-8962	Stockholm	100%	50
FastPartner Bromsten Holding II AB	559079-8905	Stockholm	100%	50
FastPartner Brynäs 124:3 AB	556740-0774	Stockholm	100%	9 990
FastPartner Centrum 13 AB	556664-5700	Stockholm	100%	29 465
FastPartner Ekenäs 1 AB	559029-9300	Stockholm	100%	27 960
FastPartner Ekenäs 2 AB	559029-9292	Stockholm	100%	22 679
FastPartner Ekenäs 3 AB	559029-9284	Stockholm	100%	14 226
FastPartner Ekenäs 4 AB	559029-9276	Stockholm	100%	17 471
FastPartner Ekplantan 2 AB	556664-2723	Stockholm	100%	10 705
FastPartner Expansion AB	556259-3060	Stockholm	100%	24 735
FastPartner Fagerstagatan 21 AB	556953-0065	Stockholm	100%	17 423
FastPartner Fastigheter Märsta AB	556746-6130	Stockholm	100%	5 344
Fastpartner Flyggodset AB	559161-0810	Stockholm	100%	23 931
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 Haninge 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%	37 376
FastPartner Hässelby AB	556730-8613	Stockholm	100%	4 649
FastPartner Högsbo 27:6 AB	556711-3260	Stockholm	100%	43 228
FastPartner Importen 3 AB	556985-3509	Stockholm	100%	9 909
FastPartner Karis 3 AB	559029-9268	Stockholm	100%	4 972
FastPartner Karis 4 AB	559029-9136	Stockholm	100%	10 636
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%	24 965
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 Kärra 90:1 KB	969695-4222	Stockholm	100%	47 035
FastPartner Luntmakargatan 22-34 AB	556877-0076	Stockholm	100%	244
FastPartner Malmö 1 KB	969634-5355	Stockholm	100%	84 372
FastPartner Målaren 14 AB	556937-4464	Stockholm	100%	147
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%	33 851
Fastpartner Märsta 24:4 AB	556661-9671	Stockholm	100%	39 619
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%	1 447
FastPartner Rittmallen 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%	13 653
FastPartner Slakthuset 19 AB	556985-3525	Stockholm	100%	3 388
FastPartner Slakthuset 20 AB	556985-3491	Stockholm	100%	2 574
FastPartner Slakthuset 21 AB	556985-3483	Stockholm	100%	9 855
FastPartner Slakthuset 22 AB	556985-3582	Stockholm	100%	15 911
FastPartner Solna One AB	556691-9360	Stockholm	100%	192 678
FastPartner Sporren 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 Sätisdalen 2 AB	556627-7793	Stockholm	100%	307
FastPartner Sättra Skolfastigheter AB	559100-5276	Stockholm	100%	50
FastPartner Tech Center AB	556591-2010	Stockholm	100%	24 195
FastPartner Tensta AB	556731-0734	Stockholm	100%	310
Fastpartner Uppfinnaren 1 AB	556973-5797	Stockholm	100%	174 950
Fastpartner Valbo-Backa 6:13 AB	556883-5481	Stockholm	100%	14 061
FastPartner Verkstäderna 2 KB	969629-4561	Stockholm	100%	21 088
FastPartner Västerbotten 19 AB	556661-8087	Stockholm	100%	69 107
FastPartner Västra Hindbyvägen 12 AB	556937-4456	Stockholm	100%	12 749
Fastpartner Årsta 76:2 AB	556065-8956	Stockholm	100%	228 575
FastPartner Älvsjö AB	556731-0619	Stockholm	100%	1 249
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%	62 045
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 Fiske 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%	190 891
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 Hälsofastigheter 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				4 860 525

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 12 fortsättning

	2018	2017
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets början	4 744,0	4 084,5
Förvärv under året	177,1	653,7 ¹⁾
Avyttringar under året	-68,6	-0,2
Lämnade aktieägartillskott	8,0	6,0
Aktier och andelar i dotterföretag vid årets slut	4 860,5	4 744,0

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%
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%
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	
				2018	2017	2018	2017
Alberto Biani S.p.A	2453810240	24,0%	Italien	0,0	0,0	0,0	0,0
CareDx Inc	2982485	6,3%	USA	–	98,0	–	98,0
E-tel Ltd		3,0%	England	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa aktier och andelar				0,0	98,0	0,0	98,0

Inneheten 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	
				2018	2017	2018	2017
Fast Real AB	556840-4395	50,0%	Stockholm	–	–	–	–
Kapitalandel							
Vid årets början				–	0,4	–	0,4
Försäljning av andelar				–	–0,4	–	–0,4
Återbetalning av aktieägartillskott				–	–	–	–
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				–	–	–	–
Litium AB (publ)	556562-1835	19,3%	Stockholm	14,4	12,4	14,1	12,4
Kapitalandel							
Vid årets början				12,4	24,8	12,4	24,8
Förvärv av andelar				2,0	–	2,0	–
Nedskrivning av andelar				–	–12,4	–	–12,4
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				14,4	12,4	14,4	12,4
Xenella Holding AB	556871-5477	50,0%	Malmö	44,5	9,4	44,5	9,4
Kapitalandel							
Vid årets början				9,4	9,4	9,4	9,4
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Erhållen utdelning				–4,0	–	–4,0	–
Andel av årets resultat				39,1	–	39,1	–
Vid årets slut				44,5	9,4	44,5	9,4
Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB¹⁾	969755-7222	50,0%	Stockholm	1,0	5,5	1,0	5,5
Kapitalandel							
Vid årets början				5,5	14,5	5,5	14,5
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Återbetalning av ägartillskott				–15,0	–13,9	–15,0	–13,9
Andel av årets resultat				10,5	4,9	10,5	4,9
Vid årets slut				1,0	5,5	1,0	5,5
Centralparken Holding AB¹⁾	556908-8833	50,0%	Stockholm	0,2	22,6	0,3	0,3
Kapitalandel							
Vid årets början				22,6	28,3	0,3	0,1
Förvärv av andelar				–	–	–	–
Lämnat aktieägartillskott				–	0,2	–	0,2
Återbetalning aktieägartillskott				–	–	–	–
Erhållen utdelning				–25,5	–17,5	–25,5	–17,5
Andel av årets resultat				3,1	11,6	25,5	17,5
Vid årets slut				0,2	22,6	0,3	0,3
Slättö Fastpartner Spånga AB	559077-0896	40,0%	Stockholm	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapitalandel							
Vid årets början				0,0	–	0,0	–
Förvärv av andelar				0,0	0,0	0,0	0,0
Andel av årets resultat				–	–	–	–
Vid årets slut				0,0	0,0	0,0	0,0
Summa andelar i intresseföretag				60,0	49,9	60,1	27,6
Kapitalandel							
Vid årets början				49,9	77,3	27,6	49,1
Förvärv/Försäljning av andelar				2,0	–0,4	2,0	–0,4
Lämnat aktieägartillskott				–	0,2	–	0,2
Nedskrivning av andelar				–	–12,4	–	–12,4
Erhållen utdelning				–29,5	–17,5	–29,5	–
Återbetalning av aktieägartillskott				–15,0	–13,9	–15,0	–31,4
Andel av årets resultat				52,6	16,5	75,1	22,4
Vid årets slut				60,0	49,9	60,1	27,6

¹⁾ Innehar redovisas enligt kapitalandelsmetoden i enlighet med IAS 28

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 14 fortsättning

Nedan presenteras kompletterande upplysningar om innehavet i Litium AB (publ).
Upplysningar om Xenella Holding AB lämnas ej då detta bolag varken har någon omsättning eller övriga tillgångar än likvida medel.
Upplysningar om övriga innehav lämnas ej då dessa innehav är av mindre karaktär.

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag

	2018		2017	
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Bostads-byggarna FastPartner-Besqab HB	Centralparken Holding AB
Anläggningstillgångar	32,6	27,0	–	–
Omsättningstillgångar	31,2	12,0	33,8	51,3
Långfristiga skulder	1,5	2,5	–	–
Kortfristiga skulder	12,7	10,6	22,8	6,3
Nettotillgångar (100 %)	49,5	25,9	11,0	45,0
Ägarandel	19,3%	25,7%	50%	50%
Koncernens andel av nettotillgångar	9,6	6,7	5,5	22,5

Eventualförpliktelser avseende koncernens innehav i intresseföretag uppgår till 2,5 (3,5) MSEK.

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag

	2018		2017	
	Litium AB (publ)	Litium AB (publ)	Bostads-byggarna FastPartner-Besqab HB	Centralparken Holding AB
Intäkter	36,5	27,7	134,6	23,2
Rörelseresultat	–5,4	–4,0	9,7	23,2
Övriga finansiella intäkter och kostnader	–0,2	–0,2	0,0	–
Årets omräkningsdifferenser	–	–	–	–
Skatt	–	–	–	–
Årets totalresultat (100%)	–5,5	–4,2	9,7	23,2
Erhållna utdelningar från intresseföretag	–	–	17,5	–

Under 2018 har 39,1 (0,0) MSEK i resultatandelar redovisats för Xenella Holding AB, 10,5 (4,9) MSEK för Bostadsbyggarna FastPartner – Besqab HB och 3,1 (11,6) MSEK för Centralparken Holding AB. Inga resultatandelar från Litium AB (publ) har redovisats då dessa ej bedömts som väsentliga för koncernen.

NOT 15 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Reversfordringar	8,4	41,4	8,4	41,4
Uppskjutna skattefordran	–	–	15,5	13,4
Summa	8,4	41,4	23,9	54,8

Specifikation förfallostruktur reversfordringar.

Förfall	Genomsnittlig ränta %	Belopp MSEK
2020	2,4	6,9
2025	1,1	1,5
Summa		8,4

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Övriga förutbetalda kostnader	86,2	75,8	47,6	37,1
Upplupna ränteintäkter	0,1	1,4	0,1	1,4
Summa	86,4	77,2	47,7	38,5

NOT 17 Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Kassa och banktillgodohavanden	676,1	215,6	612,9	73,7
Likvida medel	676,1	215,6	612,9	73,7

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetslån	7 107,4	7 216,5	4 895,4	4 991,9
Byggnadskreditiv	–	37,0	–	–
Företagscertifikat	1 900,0	1 890,0	1 900,0	1 890,0
Obligationslån	3 150,0	2 050,0	3 150,0	2 050,0
Summa	12 157,4	11 193,5	9 945,4	8 931,9
Varav kortfristig del fastighetslån	–4 120,2	–4 130,9	–2 904,6	–3 231,7
Summa långfristiga lån till kreditinstitut	8 037,2	7 062,6	7 040,8	5 700,2
Specifikation checkräkningskredit				
Beviljad kreditlimit	160,0	60,0	160,0	60,0
Outnyttjad del	–160,0	–60,0	–160,0	–60,0
Utnyttjat kreditbelopp	–	–	–	–

Not 18 fortsättning

Nedan redovisas koncernens lånestruktur per 31 december 2018:

MSEK	Låneavtal	Varav utnyttjat	Outnyttjat låneavtal	Låneavtalens löptid
	4 055,4 ¹⁾	4 055,4	–	2019
	2 526,5 ²⁾	2 526,5	–	2020
	2 720,8 ³⁾	2 720,8	–	2021
	1 000,0 ⁴⁾	1 000,0	–	2022
	128,4	128,4	–	2023
	637,3	637,3	–	2028
	1 089,0	1 089,0	–	2034
Summa	12 157,4	12 157,4	–	

¹⁾ varav 950,0 avser obligationslån och 1 900,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 600,0 avser obligationslån

³⁾ varav 600,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 000,0 avser obligationslån

Fastpartners lån hos kreditinstitut och liknande skulder uppgår vid årets slut till 12 157,4 (11 193,5) 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 1 900 (1 890) MSEK utestående. Fastpartner har ett åtagande om att hålla tillgängliga outnyttjade kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

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 1 000 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2022. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 2,85 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.

Fastpartner emitterade i september 2015 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 500 MSEK och har slutligt förfall år 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,50 procentenheter.

Fastpartner emitterade i februari 2015 ett icke säkerställt fyraårigt obligationslån på den svenska marknaden. Obligationslånet volym uppgår till 600 MSEK, varav 450 MSEK har utnyttjats, och har slutligt förfall år 2019. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om Stibor 3M + 3,40 procentenheter.

Koncernens totala tillgängliga låneram uppgår till 12 157,4 (11 193,5) MSEK. I detta belopp ingår lån på totalt 4 120,2 (4 130,9) MSEK som förfaller eller ska delamorteras inom 12 månader och är därför klassificerade som kortfristiga skulder till kreditinstitut per 31 december 2018. Under första kvartalet 2019 har Fastpartner refinansierat 783,8 MSEK av dessa lån. För övriga av dessa krediter har Fastpartner 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 given 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 2 125 MSEK. Fastpartners räntesäkring och finansiering med fast ränta omfattar cirka 18 procent av Fastpartners totala låneportfölj. Ränteswapsavtalen om totalt 2 125 MSEK innebär att

Fastpartner betalar en fast årlig ränta om cirka 1,4 procent exklusive marginal. Fastpartners räntebindning uppgår per 2018-12-31 till 1,5 år. Justerat för den rörliga räntedelen av låneportföljen uppgår räntebindningen till 6,2 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 2018 uppgick de räntebärande skulderna till 12 157,4 MSEK. En förändring av de rörliga marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka räntekostnaderna med cirka 70 MSEK per år med befintlig kapitalstruktur.

Nedan redovisas räntebindningsstrukturen per 31 december 2018 för koncernens skulder hos kreditinstitut.

Räntebindningsstruktur per 2018-12-31

Löptid	Utnyttjade låneavtal (MSEK)	Andel %	Medelränta %	Beviljade låneavtal (MSEK)
2019	4 055,4 ¹⁾	33,3	1,8	4 055,4
2020	2 526,5 ²⁾	20,8	2,4	2 526,5
2021	2 720,8 ³⁾	22,4	1,6	2 720,8
2022	1 000,0 ⁴⁾	8,2	2,4	1 000,0
2023	128,4	1,1	1,3	128,4
2028	637,3	5,2	1,2	637,3
2034	1 089,0	9,0	2,3	1 089,0
Summa	12 157,4	100,0	2,0	12 157,4

¹⁾ varav 950,0 avser obligationslån och 1 900,0 avser företagscertifikat

²⁾ varav 600,0 avser obligationslån

³⁾ varav 600,0 avser obligationslån

⁴⁾ varav 1 000,0 avser obligationslån

Medelräntan för koncernens skulder hos kreditinstitut och liknande skulder på 12 157,4 (11 193,5) MSEK var per 31 december 2018 2,0 (1,9) procent.

Vid utgången av 2018 uppgick koncernens likvida medel till 676,1 (215,6) MSEK.

En ränteförändring på en procentenhet som baseras på exponeringen per balansdagen skulle för 2019 påverka Fastpartners resultaträkning med cirka 70 MSEK.

Kredit- och motpartsrisker

Fastpartners kredit- och motpartsrisker består av exponeringar gentemot kommersiella motparter och finansiella motparter. Med kredit- eller motpartsrisks avses risken för förlust om motparten inte fullgör sina förpliktelser. Fastpartners kommersiella kredit- och motpartsrisks 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 2018 fanns inga väsentliga koncentrationer av kredit- och motpartsrisks. Den maximala kredit- och motpartsrisken motsvaras av de finansiella tillgångarnas bokförda värde. Årets hyresförluster uppgick i koncernen till -2,6 (-2,8) MSEK.

	Koncernen	
	2018	2017
Förfallna, ej reserverade hyresfordringar		
Förfallna upp till 30 dagar	5,2	5,0
Förfallna 31–60 dagar	0,4	1,1
Förfallna mer än 61 dagar	–	0,3
Totalt	5,6	6,4

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 12 157,4 (11 193,5) 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 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2028 och 2034.

Av koncernens totala lån om 12 157,4 (11 193,5) MSEK löper lån om 4 120,2 (4 130,9) MSEK ut eller ska delamorteras under år 2019. Under första kvartalet 2019 har Fastpartner refinansierat 783,8 MSEK av dessa lån. För övriga av dessa krediter har Fastpartner kommit långt i diskussionerna om refinansiering av dessa lån. Fastpartners kapitalbindning per 2018-12-31 uppgår till 3,3 år. Justerat för den del av låneportföljen som förfaller under 2019 uppgår kapitalbindningen till 4,8 år.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 19 fortsättning

Löpidsanalys

	Inom 1 år	1-3 år	3-5 år	Efter 5 år	Totalt
Finansiella skulder	4 606,3	6 557,0	195,3	2 000,2	13 358,8
Åtaganden, övrigt	625,0				625,0
Summa kontrakterade åtaganden, kommersiella löften	5 231,3	6 557,0	195,3	2 000,2	13 983,8

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

Finansiella tillgångar består av aktier och andelar som klassificeras som tillgångar som kan säljas där förfallotidpunkten är ökad, 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 4 606,3 MSEK som förfaller inom 1 år utgör

4 120,2 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 utsiktarna för att refinansiera dessa lån till marknads-mässiga villkor som goda.

Förvaltning av kapital

Förvalt kapital avser eget kapital samt lånat kapital. Vid årets slut uppgår eget kapital och lånat kapital i koncernen till 21 301,6 (18 824,1) MSEK varav eget kapital utgör 9 114,3 (7 606,9) MSEK och lånat kapital 12 187,3 (11 217,2) MSEK.

Koncernens mål för förvaltning av kapital är att trygga koncernens framtid och handelsfrihet 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 rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr. Vid årets slut uppgår soliditeten till 38,7 (36,3) procent och rätetäckningsgraden uppgår till 4,2 (4,0) ggr.

Målsättningen för avkastning på eget kapital är minst 15 procent. Utfallet för 2018 uppgår till 21,6 (20,7) procent. Gällande utdelning till aktieägare är Fastpartners målsättning att utdelningen till stamaktieägarna ska uppgå till minst en tredjedel av resultatet före skatt och realiserade värdeförändringar. Hänsyn ska tas till konsolideringsbehov, likviditet och bolagets ställning i övrigt. Föreslagen utdelning för 2018 om 1,60 (1,44) kronor/stamaktie uppgår till 37,7 (35,6) procent av detta belopp. Föreslagen utdelning för 2018 avseende preferensaktien uppgår till 6,68 (6,68) kronor/preferensaktie. Se nedan för styrelsens motivering till föreslagen utdelning. Den föreslagna utdelningen om 1,60 (1,44) kronor per stamaktie motsvarar en direktavkastning om 2,7 (2,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har stamaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 1,44 kronor, varit 26,5 (10,7) procent. Den föreslagna utdelningen om 6,68 kronor per preferensaktie motsvarar en direktavkastning om 5,6 (5,9) procent beräknat på kursen vid årets utgång. Under året har preferensaktiens totalavkastning, inklusive utdelning om 6,68 kronor, varit 9,3 (12,0) procent.

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	
	2018	2017	2018	2017
Depositioner	29,9	23,7	16,9	10,0
Övriga skulder	0,0	-	0,7	8,9
Summa	29,9	23,7	17,7	18,9

NOT 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förutbetalda hyror	179,9	179,7	65,6	73,6
Upplupna räntekostnader	32,0	25,5	30,8	24,3
Övriga upplupna kostnader	45,3	59,3	21,6	19,4
Summa	257,2	264,5	118,0	117,3

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 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		
Realiserad 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		
Realiserad värdeförändring	157,0	157,0		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	-	-	-	-

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde per 2017-12-31.

	Koncernen			
	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	32,6	32,6		
Förvärv/Försäljning under året	4,0	4,0		
Realiserad värdeförändring	61,4	61,4		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	98,0	98,0	-	-

	Moderbolaget			
	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets början	32,6	32,6		
Förvärv/Försäljning under året	4,0	4,0		
Realiserad värdeförändring	61,4	61,4		
Aktieinnehav värderade till verkligt värde vid årets slut	98,0	98,0	-	-

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 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	-

Not 22 fortsättning

	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	-

Finansiella skulder värderade till verkligt värde per 2017-12-31

	Koncernen			
	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-93,1		-93,1	
Årets förändring	11,4		11,4	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-81,7	-	-81,7	-

	Moderbolaget			
	2017-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets början	-67,1		-67,1	
Årets förändring	6,8		6,8	
Räntederivat värderade till verkligt värde vid årets slut	-60,3	-	-60,3	-

Verkligt värde enligt de tre nivåerna ovan:

Nivå 1: Noterade priser på en aktiv marknadplats.

Nivå 2: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på observerbar marknadsdata för tillgången eller skulden.

Nivå 3: Värderingsmodell huvudsakligen baserad på egna antaganden.

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.

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder samt verkligt värde

	2017-12-31				
	Verkligt värde via totalresultatet	Verkligt värde via resultaträkningen	Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Långfristiga värdepappersinnehav		98,0		98,0	98,0
Andra långfristiga fordringar			41,4	41,4	41,4
Kundfordringar			2,3	2,3	2,3
Övriga kortfristiga fordringar			382,4	382,4	382,4
Likvida medel			215,6	215,6	215,6
Upplupna intäkter			1,4	1,4	1,4
Summa finansiella tillgångar	-	98,0	643,1	741,1	741,1
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder			11 193,5	11 193,5	11 193,5
Övriga långfristiga skulder			23,7	23,7	23,7
Leverantörsskulder			89,1	89,1	89,1
Övriga kortfristiga skulder		81,7 ¹⁾	87,7	169,4	169,4
Upplupna kostnader			84,8	84,8	84,8
Summa finansiella skulder	-	81,7	11 478,8	11 560,5	11 560,5

¹⁾ Avser derivatinstrument ej avsedda för säkringsredovisning.

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

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 89,4 (139,8) MSEK som löper med marknadsmässig ränta om tre procent. Under året har Fastpartner lämnat utdelning om 187,9 (172,4) 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.

NOT 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Fastighetsinteckningar	10 947,4	11 058,0	–	–
Andelar	–	–	2 946,0	3 224,8
Fordringar på dotterföretag	–	–	6 415,7	6 123,2
Summa	10 947,4	11 058,0	9 361,7	9 348,0

NOT 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Borgensåtaganden	13,4	172,5	1 495,1	1 554,5
Summa	13,4	172,5	1 495,1	1 554,5

Moderbolaget är, i egenskap av ägare och komplementär i koncernens handels- och kommanditibolag, ytterst ansvarig för dessa bolags skulder.

NOT 26 Personal, styrelse och revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Medelantal anställda	64	57	64	57
varav män	49	41	49	41
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1,7	1,8	1,7	1,8
Övriga anställda	38,0	33,9	38,0	33,9
Summa	39,7	35,8	39,7	35,8
Sociala kostnader				
Styrelse och VD	0,3	0,2	0,3	0,2
varav pensionskostnader	–	–	–	–
Övriga anställda	11,9	10,7	11,9	10,7
varav pensionskostnader	6,3	5,2	6,3	5,2
Summa	12,2	10,9	12,2	10,9
Ersättning till revisorer				
Revisionsuppdrag	1,8	1,3	1,8	1,3
Andra tjänster utöver revisionsuppdraget	–	–	–	–
Skatterådgivning	–	–	–	–
Övriga tjänster	–	–	–	–

Till styrelsen har 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. 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 2018 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. Pensionsvillkor ska vara marknadsmässiga i förhållande till vad som gäller för motsvarande befattningshavare på marknaden och ska baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammanlagt 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 8 373 (7 845) 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 2 368 (2 032) 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 6 043 (5 214) 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 2018 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningsstillgångar 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 3 372 (2 677) kSEK och avser 46 (39) 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 nytäckning 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 2018 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 142 (154) procent. Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

NOT 27 Specifikation till kassaflödesanalys

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Skillnad mellan betald och kostnadsförd ränta	-6,5	-8,1	-6,5	-9,3
Skillnad mellan erhållen och intäktsförd ränta	1,3	2,6	1,3	2,6
Andel i intresseföretags resultat	-52,6	-16,5	-23,8	-22,4
Realisationsvinst försäljning fastigheter/andelar	-0,7	-33,6	-75,1	-18,8
Realisationsvinst försäljning aktier i CareDx	-157,0	-	-157,0	-
Övriga poster	10,3	2,7	5,2	5,6
Summa	-205,2	-52,9	-255,9	-42,3

NOT 28 Skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande	
			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	-12,6	12 251,7

Koncernen	UB 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande	
			Förändring i verkligt värde	UB 2017
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	5 715,2	1 347,4		7 062,6
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	4 400,8	-269,9		4 130,9
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	93,1		11,4	81,7
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	10 209,1	1 077,5	11,4	11 275,2

Moderbolaget	UB 2017	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande	
			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	2 204,4

Moderbolaget	UB 2016	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande	
			Förändring i verkligt värde	UB 2017
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, långfristiga	4 294,0	1 406,2		5 700,2
Skulder till kreditinstitut och liknande skulder, kortfristiga	1 704,9	1 526,8		3 231,7
Fordringar/Skulder till koncernföretag	-4 091,0	-1 845,9	-1 292,1	-7 229,0
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	67,1		6,8	60,3
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	1 975,0	1 087,1	-1 292,1	1 763,2

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

NOT 29 Händelser efter balansdagen

Fastpartner har per den 31 januari 2019 refinansierat lån om 783,8 MSEK som per den 31 december 2018 var klassificerade som kortfristiga lån. Lånen är refinansierade med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 1 februari tillträtt fastigheten Brahelund 2 i Solna. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 41 000 kvm och de årliga hyresintäkterna uppgår till drygt 123 MSEK. I samband med tillträdet har Fastpartner upptagit nya lån om 1 200 MSEK med förfall januari 2022.

Fastpartner har per den 31 januari 2019 avtalat, via sitt samägda bolag med Slättö i vilket Fastpartner äger 40 procent, om försäljning av bostäder till en fond förvaltd av Barings. Den preliminära projektvinsten för det samägda bolaget beräknas uppgå till cirka 180 MSEK.

Fastpartner har per den 22 mars 2019 emitterat ett icke säkerställt obligationslån, med en löptid om 5 år, på den svenska obligationsmarknaden. Volymen uppgår till 500 MSEK. Lånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 3,10 procentenheter och har slutligt förfall i mars 2024.

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, 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 driftkostnader 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 nytecknade 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	1 234 150 128
Balanserat resultat	640 807 654
Årets resultat	529 178 376
Summa	2 404 136 158

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

Till stamaktieägarna utdelas 1,60 kr per aktie	289 440 000
Till befintliga preferensaktieägare utdelas 6,68 kr per aktie	38 025 880
Övriga medel som minst balanseras i ny räkning	2 076 670 278
Summa	2 404 136 158

Utdelningsbeloppet ovan är beräknat på antal utestående stamaktier per 31 december 2018, det vill säga 180 900 000 aktier och antal utestående preferensaktier per 31 december 2018, 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 preferensaktier och/eller stamaktier. 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 preferensaktier 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 1,67 kr per preferensaktie och kvartal med närmast följande avstämningsdag enligt villkoren, dock högst 6,68 kr. Som avstämningsdagar för de kvartalsvisa utdelningarna föreslås den 28 juni 2019, den 30 september 2019, den 30 december 2019 och den 31 mars 2020.

Vid maximalt utnyttjande av det eventuella bemyndigandet för styrelsen att besluta om nyemission kommer en utdelning för tillkommande preferensaktier om maximalt 55 000 000 kr att delas ut. Av det disponibla beloppet kommer minst 2 021 670 278 kr att återstå efter utdelning om maximalt 382 466 098 kr.

Årsredovisningens undertecknande

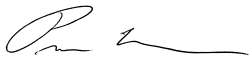
Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att:

- 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 29 mars 2019



Peter Carlsson
Styrelseordförande



Sven-Olof Johansson
Styrelseledamot och Verkställande direktör



Lars Wahlqvist
Styrelseledamot



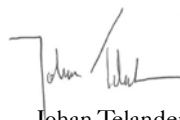
Charlotte Bergman
Styrelseledamot



Katarina Staaf
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 29 mars 2019

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 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 56–59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–87 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 2018 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 2018 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 årsredovisningslagen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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. 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 2018 värderat till 22 330 Mkr. Under räkenskapsåret genomförs halvårsvisa externa värderingar för delar av fastighetsbeståndet och per den 31 december 2018 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 44, fastighetsbeståndet och fastighetsvärdering på sidan 50, koncernens redovisningsprinciper på sidan 69, 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 framttagande 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 1–48, samt 91–98. 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. Risker 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 inne-

fatta 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 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 2018-01-01 – 2018-12-31 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 revisionssed 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 56–59 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. Upplýsingar 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 2015-04-23 och har varit bolagets revisor sedan innan den årsstämma som hölls 1994.

Stockholm 29 mars 2019

Deloitte AB



Johan Telander
Auktoriserad revisor

Definitioner

Fastighetsrelaterade

DRIFTNETTO

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

DRIFTNETTO, %

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas genomsnittliga redovisade värde.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD, %

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

EKONOMISK VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för befintliga ej uthyrda 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 nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa/kontrakt som sagts upp.

HYRESVÄRDE

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

JÄMFÖRBART BESTÅND

Jämförelseperioden justeras med avseende på förvärvade och sålda fastigheter som om de hade innehaft 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

		2018 1/1-31/12	2017 1/1-31/12
Rullande årligt förvaltningsresultat, MSEK (4 kvartal framåt)	Förvaltningsresultat, MSEK	728,1	666,9
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	-16,5
	Justering till en genomsnittlig överskottsgrad, MSEK	2,5	4,0
	Justering för förvärv samt nytecknade kontrakt som ännu inte börjat löpa, MSEK	123,0	70,6
	Justering för utgående swapkontrakt och förändrade marginaler vid refinansiering	-	-
	Justerat förvaltningsresultat, MSEK	840,0	725,0
	Rullande årligt förvaltningsresultat, (4 kvartal framåt), MSEK	840,0	725,0
Eget kapital/stamaktie, SEK	Eget kapital, MSEK	9 114,3	7 606,9
Fastpartner betraktar nyckeltalet som relevant då det visar hur Koncernens egna kapital fördelas per utestående stamaktier och har inkluderats för att upplysa om mängden eget kapital, enligt denna definition, per stamaktie.	Antal utestående stamaktier, st	180 900 000	180 900 000
	Eget kapital/stamaktie, SEK	50,4	42,1
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	Eget kapital, MSEK	9 114,3	7 606,9
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.	Återläggning uppskjuten skatt, MSEK	1 589,0	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	94,3	81,7
	Antal utestående stamaktier, st	180 900 000	180 900 000
	Långsiktigt substansvärde per stamaktie, EPRA NAV, SEK	59,7	50,2
Avkastning på eget kapital, %	Resultat efter skatt, MSEK	1 805,9	1 451,0
Avkastning på eget kapital är ett nyckeltal som Fastpartner betraktar som relevant för att visa Bolagets förräntning på det egna kapitalet i Koncernen.	Beräknat till årstakt, MSEK	1 805,9	1 451,0
	Genomsnittligt eget kapital, MSEK	8 360,6	7 021,0
	Avkastning på eget kapital, %	21,6	20,7
Avkastning på totalt kapital, %	Resultat efter finansiella poster, MSEK	2 110,8	1 727,8
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	238,7	231,1
	Beräknat till årstakt baserat på respektive period, MSEK	2 349,5	1 958,9
	Genomsnittlig balansomslutning, MSEK	22 256,2	19 719,8
	Avkastning på totalt kapital, %	10,6	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före skatt, MSEK	2 110,8	1 727,8
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	-1 343,7	-1 028,9
	Återläggning av räntekostnader, MSEK	238,7	231,1
	Justerat resultat före skatt, MSEK	1 005,8	930,0
	Justerat resultat före skatt som en multipel av räntekostnader, ggr	4,2	4,0
Soliditet, %	Eget kapital, MSEK	9 114,3	7 606,9
Soliditet betraktar Fastpartner som relevant för att visa Koncernens kapitalstruktur genom hur stor andel av Koncernens balansomslutningen som utgörs av eget kapital.	Balansomslutning, MSEK	23 529,0	20 983,3
	Soliditet, %	38,7	36,3
Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	Eget kapital, MSEK	9 114,3	7 606,9
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	1 589,0	1 394,4
	Återläggning räntederivat, MSEK	94,3	81,7
	Justerat eget kapital, MSEK	10 797,6	9 083,0
	Balansomslutning, MSEK	23 529,0	20 983,3
	Soliditet justerad enligt EPRA NAV, %	45,9	43,3
Nettoskulder, MSEK	Räntebärande skulder, MSEK	12 157,4	11 193,5
	Räntebärande tillgångar	-402,6	-452,8
	Likvida medel	-676,1	-215,6
	Börsnoterade aktier	-14,4	-110,4
	Nettoskulder, MSEK	11 064,3	10 414,7
Driftnetto, %	Driftnetto enligt resultaträkningen, MSEK	981,9	904,0
	Driftnetto för utv.fastigheter samt justering för periodens förvärv, MSEK	-11,3	28,8
	Justerat driftnetto för utv.fastigheter samt periodens förvärv, MSEK	970,6	932,8
	Förvaltningsfastigheters (justerade för utv.fastigheter och periodens förvärv) genomsnittliga värde, MSEK	20 658,7	18 991,2
	Driftnetto, %	4,7	4,9
Överskottsgrad, %	Hysesintäkter, MSEK	1 450,6	1 349,0
	Fastighetskostnader, MSEK	-468,7	-445,0
	Driftnetto, MSEK	981,9	904,0
	Överskottsgrad, %	67,7	67,0

Fastighetsförteckning

Region 1

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Alvesta 13:27	Forsdalavägen 2	Alvesta		38 187	13 200	3 200	0	10 000	0	0	0	6 739	15 156
Avesta 1	Avestagatan 61	Spånga	T	20 595	7 626	2 490	0	5 136	0	0	0	8 960	48 400
Bagaren 7	Ljunggadalsgatan 4 A-H, J-K	Växjö		28 077	9 492	735	0	8 248	0	0	509	5 200	29 642
Bränninge 4	Taxingebränd 8-10	Spånga	T	12 192	9 391	385	6 656	711	0	0	1 639	17 947	73 000
Bränninge 7	Taxingebränd 4	Spånga	T	3 334	0	0	0	0	0	0	0	619	16 683
Båggången 5	Hässelby Torg 8-10	Hässelby	T	4 230	3 653	1 477	1 550	475	0	0	151	7 098	21 975
Domnarvet 41	Gunnebogatan 32 A	Spånga	T	436	668	0	0	668	0	0	0	813	4 653
Domnarvet 43	Gunnebogatan 30	Spånga	T	845	1 252	0	0	1 252	0	0	0	1 367	8 125
Domnarvet 44	Gunnebogatan 22	Spånga	T	456	690	0	0	690	0	0	0	800	4 484
Domnarvet 45	Gunnebogatan 32 B	Spånga	T	436	783	0	0	783	0	0	0	829	4 865
Flyggodset 1	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	9 104	5 741	552	0	4 379	0	0	810	3 414	25 543
Flyggodset 2	Cederströmsgatan 4	Malmö	T	6 747	2 023	0	0	0	0	0	2 023	4 277	0
Hilton 2	Gustav III:s Boulevard 26-38	Solna		12 736	24 272	23 195	0	1 077	0	0	0	61 533	483 000
Hilton 5	Telegrafgatan 4, 6A, 6B	Solna		7 063	13 801	12 526	0	802	0	0	473	38 203	319 000
Kallhäll 1:5	Gjutarplan 19	Järfälla		1 728	1 730	0	1 730	0	0	0	0	2 235	9 508
Krejaren 2	Östermalmstorg 1, 3	Stockholm	T	1 568	8 569	4 489	4 080	0	0	0	0	52 686	461 000
Kristiansborg 2	Västra Hindbyvägen 12, 14	Malmö	T	11 530	7 075	3 256	0	3 792	0	0	27	5 851	19 000
Kungsängens-Tibble 25:2	Hjortronvägen 1	Kungsängen		1 845	925	0	925	0	0	0	0	1 068	5 092
Kvarnberget 3	Rinkebytorget 8	Spånga	T	3 662	5 271	1 535	1 767	107	0	0	1 862	8 449	0
Kvarnberget 4	Rinkebytorget 1	Spånga	T	2 730	3 988	1 705	1 831	382	0	0	70	8 461	29 596
Kvarnberget 5	Skårbygränd 3-5	Spånga	T	771	1 904	1 904	0	0	0	0	0	3 052	75
Kvarnberget 7	Skårbygränd 2	Spånga	T	2 062	0	0	0	0	0	0	0	460	2 680
Kvarnberget 8	Rinkebytorget 2-6	Spånga	T	1 884	2 924	1 352	837	182	0	0	553	5 348	22 203
Labyrinten 1	Astrakängatan 17-21	Hässelby	T	9 913	15 082	13 040	1 089	813	0	0	140	26 004	114 800
Ladugårdsgården 1:48	Tullvaktsvägen 5-15 m. fl.	Stockholm		19 197	38 168	36 850	0	0	0	0	1 318	106 021	760 987
Lektorn 2	Jakobsbergsgatan 57	Ystad		3 534	1 270	0	1 270	0	0	0	0	846	3 120
Lofthögen 1	Hässelby Torg 3-5	Hässelby	T	581	1 017	500	517	0	0	0	0	1 583	9 368
Mälaren 14	Arabygatan 43-45 m. fl.	Växjö		47 629	12 294	4 672	120	7 355	0	0	147	7 781	32 586
Oxen Mindre 30	Luntmakargatan 34	Stockholm		850	3 212	2 764	0	288	0	0	160	13 690	100 000
Oxen Mindre 34	Luntmakargatan 22	Stockholm		335	1 387	814	0	106	0	0	467	4 785	51 000
Oxen Mindre 35	Luntmakargatan 26	Stockholm	T	644	2 531	1 522	0	0	0	0	1 009	10 204	84 000
Päronet 2	Ursviksvägen 127	Sundbyberg		15 937	7 723	2 992	0	4 731	0	0	0	6 755	41 104
Recetten 1	Blackebergsvägen 109	Stockholm	T	900	862	0	535	0	0	223	104	1 242	7 760
Robertsfors 2	Domnarvsgatan 11	Spånga	T	22 448	11 403	4 041	0	7 362	0	0	0	9 888	69 500
Robertsfors 3	Finspångsgatan 52	Spånga	T	23 524	9 715	1 679	1 343	6 693	0	0	0	11 272	57 390
Robertsfors 4	Finspångsgatan 54	Spånga	T	5 850	6 973	4 532	0	0	2 441	0	0	5 499	42 400
Rånäs 1	Fagerstagatan 18	Spånga	T	27 495	35 928	14 614	397	20 917	0	0	0	34 325	172 886
Skebo 2	Fagerstagatan 21	Spånga	T	21 280	18 872	423	0	18 199	0	0	250	13 358	93 000
Skebo 3	Finspångsgatan 42	Spånga	T	9 881	9 716	4 372	0	5 344	0	0	0	9 844	43 331
Skultuna 1	Finspångsgatan 48	Spånga	T	8 615	5 740	1 375	0	4 365	0	0	0	8 324	25 140
Skultuna 2	Finspångsgatan 46	Spånga	T	5 334	1 495	523	0	972	0	0	0	1 844	11 240
Skultuna 5	Domnarvsgatan 7	Spånga	T	4 200	1 409	750	0	659	0	0	0	1 307	9 981
Skänninge 6	Tenstagången 14-20	Spånga		1 585	3 476	3 258	0	218	0	0	0	5 961	0
Sporren 4	Allhemsgatan 2 m. fl.	Malmö		10 459	19 291	9 450	1 672	5 496	0	0	2 673	15 994	69 046
Stenskärvan 8	Siktigatan 2	Vinsta	T	6 409	9 600	9 600	0	0	0	0	0	9 747	47 000
Trymån 3	Hässelby Torg 7	Hässelby	T	920	1 925	681	845	0	0	0	399	2 026	12 044
Tågarp 16:43	Företagsvägen 29	Arlöv		40 284	12 990	448	0	12 342	0	0	200	9 875	35 400
Tågarp 21:144	Arlövsvägen 36	Arlöv		4 157	432	0	0	432	0	0	0	1 580	3 098
Uppfinnaren 1	Valhallavägen 136	Stockholm		5 904	16 200	16 200	0	0	0	0	0	44 000	354 400
Veddesta 5:3	Bruttovägen 6	Järfälla		17 080	718	0	0	718	0	0	0	922	20 104
Vitgröet 8	Stormbyvägen 6	Spånga		3 233	2 990	2 392	0	598	0	0	0	3 863	16 439
Åkarp 3:79	Dalslunds väg 1	Åkarp		3 031	1 131	0	1 081	50	0	0	0	1 310	5 842
Summa Region 1				493 427	378 528	196 294	28 245	136 342	2 441	223	14 984	615 259	3 896 646

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2018.

Region 2

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Allgunnen 7	Bolmensvägen 51	Årsta	T	1 569	1 772	0	0	1 772	0	0	0	3 315	16 989
Amerika 3	Lindövägen 65,												
	Röda Stugans Gata	Norrköping		122 483	45 459	5 149	157	39 560	0	0	593	25 254	133 826
Arbetsbasen 3	Elektrav 68/Lerkrogsv 9	Västberga	T	6 263	1 400	0	0	1 400	0	0	0	987	3 800
Arbetslaget 1	Elektrav 83-85/Lerkrogsv 13	Västberga	T	8 000	12 312	4 150	0	8 162	0	0	0	20 552	58 099
Arbetslaget 2	Lerkrogsvägen 19	Västberga	T	17 742	32 769	9 874	0	22 895	0	0	0	38 617	103 051
Bensinen 6	Svetsarvägen 6-8	Täby Kyrkby		2 923	1 524	152	380	992	0	0	0	1 321	7 041
Blyet 5	Järngatan 23	Norrköping	T	9 491	2 990	150	0	2 841	0	0	0	2 936	13 140
Bomullsspinneriet 3	Holmsgatan 26	Norrköping		2 865	7 174	0	0	0	0	0	7 174	11 250	0
Bussen 3	Fjärdervägen 20	Strängnäs		81 044	33 399	0	0	33 399	0	0	0	20 819	95 663
Concordia 1	Bredängstorget 24-32	Skärholmen	T	1 502	1 935	899	920	116	0	0	0	3 054	11 889
Degeln 2	Nytorpsvägen 2 A - 34	Täby		21 647	12 945	12 344	0	601	0	0	0	17 764	59 000
Diviatorn 1	Agavägen	Lidingö	O	2 020	0	0	0	0	0	0	0	0	4 500
Fogden 12	Bergtorpsvägen 43 C	Täby		1 067	100	0	100	0	0	0	0	0	1 129
Fogden 4	Bergtorpsvägen 43 A-B	Täby		8 356	5 700	3 344	2 356	0	0	0	0	10 773	54 400
Fogden 6	Fogdevägen 4	Täby		14 632	11 156	1 459	9 437	260	0	0	0	17 338	89 600
Gropen 9	Holmstorget 1	Norrköping		4 268	5 354	163	0	0	0	0	5 191	7 477	0
Humlet 2	Ytterbyvägen 14-18	Täby		3 825	2 139	0	2 139	0	0	0	0	5 048	17 347
Humlet 2	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	181	1 533
Importen 3	Hospitalsgatan 78	Norrköping		8 532	6 894	0	0	6 026	0	0	868	3 467	12 407
Jordbronnalm 5:1	Rörvägen 3-5	Jordbro		35 135	21 686	1 979	0	19 707	0	0	0	12 465	79 200
Konduktören 5	Stockholmsvägen 50	Norrköping		2 684	912	0	912	0	0	0	0	704	3 513
Kostern 11	Balticvägen 2	Södertälje		12 749	7 993	1 443	4 819	942			789	9 000	36 974
Lidingö Aga 2 ¹⁾	Akkumulatorvägen 15	Lidingö		14 194	23 007	15 839	0	3 171	0	0	3 997	36 570	0
Ljusets Bröder 1	Bredängstorget 2-12	Skärholmen	T	1 184	2 486	1 160	851	475	0	0	0	3 911	18 217
Löjan 13	Nyköpingsvägen 52	Södertälje		3 662	2 007	0	1 098	909	0	0	0	2 085	6 651
Lönelistan 1	Elektrav 79-81/Västbergav 14	Västberga	T	4 192	3 700	370	0	3 330	0	0	0	3 286	20 026
Lönelistan 2	Västbergavägen 18-20	Västberga	T, O	2 702	0	0	0	0	0	0	0	0	5 000
Nattugglan 13	Grängsgatan 9	Ekilstuna		2 902	1 080	0	760	320	0	0	0	1 000	2 980
Oljan 2	Eldarvägen 4	Täby Kyrkby		7 972	4 675	2 400	0	2 275	0	0	0	5 910	13 871
Prästgårdsängen 1	Gömlandsvägen 220	Älvsjö	T	3 315	5 452	4 756	696	0	0	0	0	8 715	0
Reläet 8	Kromgatan 10	Norrköping		53 488	9 581	1 112	0	8 097	0	0	372	5 875	0
Reparatören 4	Reprovägen 9	Täby		8 164	2 372	0	0	2 372	0	0	0	2 050	13 022
Riksby 1:13	Kvarnbacksvägen 30	Bromma	A	64 864	43 648	1 000	0	42 648	0	0	0	37 602	151 282
Romberga 2:65	Romgatan 1 A	Enköping		16 408	5 505	0	5 505	0	0	0	0	6 930	31 125
Romberga 25:4	Östra Järnvägsatan 8	Enköping		10 814	5 802	429	1 050	0	0	4 323	0	7 642	7 442
Slakthuset 18	Risängsgatan 19	Norrköping		15 099	2 864	2 864	0	0	0	0	0	2 251	13 071
Slakthuset 19	Risängsgatan 15 E	Norrköping		5 881	1 657	1 009	648	0	0	0	0	1 210	11 498
Slakthuset 20	Tolagsgatan 6	Norrköping		4 000	1 862	0	1 192	0	0	0	670	1 020	4 681
Slakthuset 21	Lindövägen 72, 72 B	Norrköping		11 970	6 564	1 596	0	3 093	0	282	1 593	4 079	15 307
Slakthuset 22	Risängsgatan 15 A-D	Norrköping		16 185	6 711	361	0	3 982	0	0	2 368	3 613	22 684
Smedjan 8	Repslagaregatan 19	Norrköping		693	2 321	2 321	0	0	0	0	0	3 822	18 153
Stansen 1	Maskinvägen 1, 3	Täby		11 179	790	0	0	0	0	0	790	1 371	0
Stensättra 19	Stensättravägen 6	Stockholm	T	10 017	7 390	3 040	0	2 950	0	0	1 400	5 510	44 539
Stenvreten 5:67	Kvarstgatan 10	Enköping		4 936	1 872	433	0	1 439	0	0	0	1 372	5 708
Strömsdal 3	Rönninge Torg 7-11	Rönninge		2 323	1 368	0	1 214	0	0	0	154	2 104	12 910
Svenska Gillet 1	Bredängstorget 1-5,9	Skärholmen	T	5 647	8 412	2 495	4 306	799	0	0	812	10 899	51 000
Syllen 4	Förmansvägen 1-11	Stockholm	T	3 238	10 842	8 281	539	1 878	0	0	144	21 363	55 600
Syllen 4:7	Röda Stugans Gata 2-4	Norrköping		10 133	3 238	0	3 238	0	0	0	0	3 113	16 179
Timpenningen 2	Västbergavägen 22	Västberga	T, O	5 647	0	0	0	0	0	0	0	550	0
Timpenningen 5	Västbergavägen 32	Västberga	T	7 680	13 950	1 300	0	12 650	0	0	0	15 126	47 344
Trekanten 9	Adelsvärdsg 4-8 m fl	Älvidaberg		3 610	5 459	1 017	2 457	273	0	1 712	0	5 202	17 687
Tyrannen 14	Johan Skyttes Väg 190-194	Älvsjö	T	2 206	3 362	736	949	0	1 677	0	0	5 789	26 600
Valhall Norra 21	S Kungsvägen 64	Lidingö		991	564	82	482	0	0	0	0	1 232	991
Valhall Norra 22	S Kungsvägen 66	Lidingö		1 993	1 101	804	0	297	0	0	0	867	5 130
Västerbotten 19	Stockholmsvägen 18	Lidingö		7 811	12 346	2 551	7 196	821	0	1 778	0	18 298	121 000
Summa Region 2				697 444	417 601	97 061	53 401	230 452	1 677	8 095	26 915	442 689	1 562 799

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2018.

¹⁾ Fastighetsreglering slutförd och f. n. har fastigheten ett taxeringsvärde som är 0 kronor.

Region 3

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtarea	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Bajonetten 7	Kristineholmsvägen 35	Älingsås		76 590	37 782	7 603	0	22 217	0	0	7 962	17 494	100 107
Biskopsgården 46:4	Åskvädersgatan 1	Göteborg		19 458	16 052	940	0	15 112	0	0	0	7 711	33 710
Bosgården 1:32	Göteborgsvägen 91	Mölndal	O	5 800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Broby 11:2	Östra Bangatan 8	Arlandastad		23 203	3 577	248	0	3 329	0	0	0	3 390	29 844
Centrum 13	Kung Agnes väg 1 m. fl.	Sollentuna		1 970	4 667	3 505	1 000	0	0	0	162	10 765	51 400
Ekenäs 1	Finlandsgatan 28:40	Kista	T	9 631	19 260	18 712	0	0	0	0	548	36 726	213 000
Ekenäs 2	Finlandsgatan 10	Kista	T	1 987	4 674	4 599	75	0	0	0	0	6 939	40 400
Ekenäs 3	Finlandsgatan 16:22	Kista	T	4 792	4 252	3 496	756	0	0	0	0	5 072	34 600
Ekenäs 4	Finlandsgatan 32	Kista	T	2 255	8 075	7 491	584	0	0	0	0	11 179	71 200
Ekplantan 2	Djupdalsvägen 13-15	Sollentuna		7 853	4 388	2 548	0	1 840	0	0	0	3 735	19 989
Färgelanda Pgård 1:430	Centrumvägen 7	Färgelanda		2 067	1 525	0	1 525	0	0	0	0	1 432	4 893
Gredelby 1:13	Rubanksgatan 6	Knivsta		2 840	1 245	0	0	1 245	0	0	0	1 155	5 048
Gredelby 24:1	Rubanksgatan 9	Knivsta		21 224	3 065	0	0	3 065	0	0	0	3 997	15 922
Gredelby 28:2	Hyvelgatan 24	Knivsta		572	793	0	0	793	0	0	0	741	1 857
Gredelby 28:3	Hyvelgatan 26	Knivsta		458	486	0	0	486	0	0	0	440	1 538
Gredelby 28:4	Hyvelgatan 28	Knivsta		4 580	550	0	0	550	0	0	0	502	1 936
Hammarby-Smedby 1:454	Johanneslundsvägen 2-4	Upplands Väsby		10 460	8 388	8 298	90	0	0	0	0	10 425	68 600
Hammarby-Smedby 1:458	Johanneslundsvägen 10	Upplands Väsby		21 117	20 722	16 364	0	0	3 744	0	614	8 711	123 000
Hammarby-Smedby 1:461	Johanneslundsvägen 3-5	Upplands Väsby		6 798	4 553	3 659	218	0	0	0	676	5 869	38 400
Hammarby-Smedby 2:37	Stockholmsvägen 22	Upplands Väsby		2 428	579	0	579	0	0	0	0	611	3 242
Hjällsnäs 8:30	Mjörnbolorget 4-10	Lerum		3 544	2 954	0	2 954	0	0	0	0	3 314	13 374
Hjällsnäs 8:31	Mjörnbolorget 14	Lerum		1 218	700	0	700	0	0	0	0	593	2 706
Hägsbo 2:3	Gruvgatan 5-17, 23	Göteborg		9 900	2 193	358	0	1 835	0	0	0	1 962	15 342
Hägsbo 27:6	August Barks gata 2	Västra Frölunda		16 971	8 584	859	5 319	773	0	0	1 633	8 104	33 309
Karis 3	Finlandsgatan 48	Kista	T	2 248	3 396	2 881	510	0	0	0	5	3 894	28 600
Karis 4	Finlandsgatan 50-60	Kista	T	3 920	5 260	4 675	585	0	0	0	0	7 821	46 000
Kungsängen 40:1	Hannesplanaden 9-13	Uppsala		1 108	1 189	975	0	94	0	0	120	3 003	12 340
Kungsängen 6:10	Bäverns gränd 8/ Kungsängsgatan 29	Uppsala		584	1 719	1 533	15	119	0	0	52	2 284	16 856
Kärä 72:33	Tagenevägen 34 A-E	Hisings Kärä		15 497	6 173	2 065	0	3 933	0	0	175	4 038	25 600
Kärä 78:3	Trankärrsgatan 15 och 17	Hisings Kärä		15 162	8 409	1 625	0	6 424	0	0	360	5 954	28 600
Kärä 90:1	Orrekulla Industrigata 61	Hisings Kärä		26 420	10 257	2 465	0	7 792	0	0	0	5 701	49 800
Mejeriet 8	Sandbergsvägen 10	Älingsås		12 559	160	0	0	160	0	0	0	100	2 696
Märsta 1:189	Märsta Centrum	Märsta		2 051	3 470	35	1 909	69	0	1 457	0	4 376	31 404
Märsta 1:190	Märsta Centrum	Märsta		2 183	3 616	2 712	904	0	0	0	0	6 019	33 200
Märsta 1:191	Märsta Centrum	Märsta		587	1 065	746	320	0	0	0	0	1 214	9 886
Märsta 1:193	Märsta Centrum	Märsta		4 648	7 209	0	7 209	0	0	0	0	11 740	88 600
Märsta 1:194	Märsta Centrum	Märsta		817	2 886	651	1 725	0	0	0	510	6 890	8 433
Märsta 1:198	Märsta Centrum	Märsta		788	619	0	619	0	0	0	0	1 275	6 701
Märsta 1:199	Märsta Centrum	Märsta		1 727	2 568	565	899	205	0	899	0	5 159	23 453
Märsta 1:200	Märsta Centrum	Märsta		3 633	3 000	0	3 000	0	0	0	0	5 969	35 400
Märsta 1:201	Märsta Centrum	Märsta		535	734	301	433	0	0	0	0	947	5 471
Märsta 1:202	Märsta Centrum	Märsta		1 152	1 792	287	287	0	0	1 219	0	2 468	17 443
Märsta 1:203	Märsta Centrum	Märsta		40 211	5 035	0	0	0	0	0	5 035	11 814	58 800
Märsta 1:217	Märsta Centrum	Märsta		2 521	5 342	1 656	1 389	53	0	2 244	0	8 273	52 800
Märsta 1:219	Raisiogatan 1-27	Märsta		5 121	3 667	2 784	0	0	0	883	0	5 741	31 828
Märsta 11:8	Generatorgatan 6	Märsta	O	2 012	0	0	0	0	0	0	0	0	1 609
Märsta 15:3	Bristagatan 12	Märsta		5 518	2 295	0	0	2 295	0	0	0	2 363	7 737
Märsta 16:2	Maskingatan 5	Arlandastad		3 500	1 613	620	0	993	0	0	0	1 339	8 382
Märsta 16:3	Maskingatan 3	Arlandastad		3 000	2 921	2 489	0	432	0	0	0	3 540	14 400
Märsta 17:5	Industrigatan 6	Märsta		7 225	3 740	1 683	0	2 057	0	0	0	3 751	21 747
Märsta 17:6	Maskingatan 8 B	Arlandastad		5 318	2 658	646	0	2 012	0	0	0	1 832	12 341
Märsta 19:2	Bristagatan 16	Märsta		34 002	12 329	0	0	12 329	0	0	0	12 638	53 800
Märsta 19:3	Bristagatan 16	Märsta		1 835	4 132	0	0	0	4 132	0	0	8 919	19 800
Märsta 21:54	Elkraftsgatan 11	Arlandastad		10 934	2 200	0	0	2 200	0	0	0	2 182	16 318
Märsta 24:4	Industrigatan 7	Arlandastad		31 705	8 995	0	0	8 995	0	0	0	6 746	43 702
Pelargonian 6	Ågatan 18	Mölndal		9 677	3 979	155	1 255	2 569	0	0	0	4 102	16 558
Pottegården 3	Täljegårdsgatan 3	Mölndal		13 043	4 967	2 672	0	2 295	0	0	0	2 130	18 000
Ringpärmen 4	Bergkällavägen 32	Sollentuna		12 205	12 601	10 828	1 173	0	0	0	600	11 272	77 840

Region 3, forts.

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Ringpärmen 5	Bergkällavägen 34	Sollentuna		4 022	4 069	4 000	0	69	0	0	0	4 597	26 000
Ritmallen 1	Rotebrovägen 115 m. fl.	Sollentuna		5 306	4 654	2 939	1 384	0	0	0	331	6 594	29 200
Sjöstugan 1	Sidensvansvägen 8	Sollentuna		9 155	6 299	4 390	1 909	0	0	0	0	6 454	38 028
Slingan 1	Vistaforsvägen 3	Ulricehamn		89 067	43 473	7 601	0	35 872	0	0	0	19 627	63 257
Sätesdalen 2	Norgegatan 2	Kista	T	10 812	11 756	10 181	1 272	0	0	0	303	19 866	113 800
Vallentuna Prästgård 1:130	Tuna Torg 1-5, 1A, 2-4	Vallentuna		4 836	9 948	6 360	2 127	43	0	0	1 418	15 104	89 200
Vallentuna-Rickeby 1:472	Torggatan	Vallentuna	O	755	0	0	0	0	0	0	0	0	3 040
Vallentuna-Rickeby 1:474	Torggatan 9-17	Vallentuna		5 312	7 234	3 322	3 912	0	0	0	0	13 838	97 000
Vallentuna-Rickeby 1:58	Torggatan 14-16	Vallentuna		3 416	4 583	0	3 406	0	0	1 150	27	5 708	42 192
Vallentuna-Rickeby 1:7	Tuna Torg 6-8	Vallentuna		1 128	1 366	182	672	213	0	0	299	2 822	17 970
Vallentuna-Åby 1:99	Tellusvägen 5A-C, 7-45, 7A	Vallentuna		34 450	16 561	2 959	530	1 468	0	0	11 604	27 219	37 072
Vilunda 20:8	Optimusvägen 21	Upplands-Väsby		1 467	1 044	0	0	60	0	135	849	782	6 571
Årsta 68:5	Fyrislundsgatan 79A	Uppsala		2 379	1 244	0	785	459	0	0	0	1 247	6 784
Årsta 76:2	Fyrisborgsgatan 1-5, 2,4	Uppsala		28 027	25 634	23 791	0	925	0	0	918	31 441	198 102
Summa Region 3				741 294	436 924	189 452	52 028	145 381	7 876	7 986	34 201	471 660	2 617 778

Region 4

Fastighetsbeteckning	Gatuadress	Område	Fotnot	Tomtare	Uthyrn. area	Fördelning						Hyresvärde Kkr*	Taxvärde, Kkr
						Kontor	Butiker	Prod./ lager	Hotell	Bostäder	Övrigt		
Björnänge 5:1	Granvägen 1	Söderhamn		78 500	40 326	0	0	40 326	0	0	0	17 424	11 091
Brynäs 124:3	Södra Skeppsbron 17	Gävle		3 530	2 090	1 095	0	980	0	0	15	2 662	7 576
Elverket 8	Ivarshyttvägen 6	Hedemora		4 059	788	0	788	0	0	0	0	293	1 264
Hemsta 11:11	Skolgången 17	Gävle		22 900	9 670	0	0	7 998	0	0	1 672	5 000	22 560
Hemsta 15:7	Skolgången 17	Gävle		39 190	34 737	10 380	0	24 357	0	0	0	33 950	88 827
Hemsta 9:4	Rynningsgatan 8	Gävle		4 767	1 343	0	0	1 343	0	0	0	1 475	0
Industrien 7	Gamla Bangatan 50	Ludvika		2 000	468	0	468	0	0	0	0	262	1 018
Näringen 10:4	Strömmavägen 2	Gävle		68 334	17 002	2 240	978	11 755	0	0	2 029	14 349	63 724
Näringen 15:6	Beckasinvägen 14-16/ Kanalvägen 11	Gävle		25 632	4 538	635	0	2 481	0	0	1 422	3 595	14 912
Näringen 22:2	Beckasinvägen / Krickvägen	Gävle		75 183	27 926	3 553	0	21 779	0	0	2 594	16 962	89 964
Näringen 5:1	Lötängsgatan 14-16	Gävle		31 277	19 079	1 883	0	14 943	0	0	2 253	9 627	29 028
Slagan 2	Axvägen 4	Sundsvall		2 444	632	0	430	202	0	0	0	458	2 144
Sätra 11:3	Norrbågen 32	Gävle		2 556	2 140	0	0	0	0	0	2 140	2 896	0
Sätra 11:4	Gävlehovsvägen 5	Gävle		22 194	6 300	0	0	0	0	0	6 300	12 461	0
Sätra 64:5	Folkparksvägen 13	Gävle		17 506	4 534	0	0	0	0	0	4 534	2 267	0
Söder 67:1	Nedre Åkargatan 67 A-C	Gävle		9 072	16 018	0	0	0	0	0	16 018	20 090	0
Valbo-Backa 6:13	Johanneslövsvägen 22	Gävle		12 192	3 981	0	0	0	0	0	3 981	2 098	15 760
Verkstäderna 2	Kungsgatan 30 m fl	Söderhamn		26 536	15 226	1 000	2 080	3 032	0	0	9 114	8 815	11 934
Väster 4:3	Västra vägen 54-56	Gävle		17 178	3 648	1 065	0	0	0	0	2 583	3 573	19 820
Summa Region 4				465 050	210 446	21 851	4 744	129 196	0	0	54 655	158 257	379 622
SUMMA TOTALT				2 397 215	1 443 499	504 658	138 417	641 371	11 994	16 304	130 755	1 687 865	8 456 845
Ytfördelning						35,0%	9,6%	44,4%	0,8%	1,1%	9,1%		

Fotnoter: T = Tomträtt, O = Obebyggd fastighet, A = Arrendetomt, * = Hyresvärde fullt uthyrd, 2018.

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

Lunda/Spånga

Fastpartner AB
Domnarvsgatan 2D
163 53 Spånga
Tel: 08-402 34 60

Täby

Fastpartner AB
Fogdevägen 4A
183 64 Täby
Tel: 08-402 34 60

Upplands Väsby

Fastpartner AB
Box 155
195 24 Märsta
Besöksadress:
Johanneslundsvägen 21
Tel: 08-402 34 60

Västberga

Fastpartner AB
Lerkrogsvägen 21
126 79 Hägersten
Tel: 08-402 34 60

Gävle

Fastpartner AB
Box 1226
801 36 Gävle
Besöksadress: Skolgången 17
Tel: 026-12 46 30

Göteborg

Fastpartner AB
Sofierogatan 3D
412 51 Göteborg
Tel: 031-380 28 70

Malmö

Fastpartner AB
Norra Bulltoftavägen 65G
212 43 Malmö
Tel: 040-653 25 01

Norrköping

Fastpartner AB
Box 1122
600 41 Norrköping
Besöksadress:
Risängsvägen 21
Tel: 08-402 34 60

Söderhamn

Fastpartner AB
Björnänge Företagshotell
Granvägen 1
826 35 Söderhamn
Tel: 026-12 46 30

