

Q1

DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI - 31 MARS 2019

F A S T A T O R

INNEHÅLL

Nyckeltal och väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Finansiell information	6
Aktiens utveckling	7
Fastator i korthet	8
Våra innehav	9
Finansiella rapporter	11
Redovisningsprinciper och noter	18
Kontaktuppgifter	23
Härledning nyckeltal	24

KONCERNENS NYCKELTAL

FINANSIELL INFO I SAMMANDRAG

	2019 kv 1	2018 kv 1	2018
Omsättning, MSEK	36,3	22,5	109,3
Periodens resultat, MSEK	83,9	6,7	320,2
Avkastning på eget kapital, %	10,6	1,1	43,1
Soliditet, %	53,6	67,1	62,5
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	44,8	23,0	40,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK ¹	5,9	0,4	22,7
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ¹	5,7	0,4	22,7
Substansvärde, MSEK, ¹	1 015,0	591,9	915,4
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ¹	72,4	41,8	64,3
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ¹	69,6	41,8	64,3

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

FÖRSTA KVARTALET, JANUARI - MARS

- Den helägda fastighetskoncernen Industrisamhället, bestående av stadsnära logistik- och industrifastigheter, tillträdde tre fastigheter den 29 mars till ett totalt marknadsvärde om 66,3 MSEK.
- Fastator har förvärvat fyra centrumfastigheter under perioden belägna i Sala, Ludvika, Bollnäs och Timrå, till ett totalt värde om 249,4 MSEK som tillträdde i februari och mars 2019. Då samtliga förvärv genomfördes sent i kvartalet har de inte haft något väsentlig effekt på periodens resultat.
- I oktober 2018 emitterades ett säkerställt obligationslån om 350 MSEK inom ett rambelopp om 700 MSEK. Den 6 mars 2019 emitterades ytterligare 200 MSEK under obligationslånets befintliga rambelopp och den totala utestående volymen uppgår därmed till 550 MSEK. Ränta utgår med 3m STIBOR + 8,5 % och obligationerna har ett slutligt förfall i oktober 2021.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

VD HAR ORDET

ETT GOTT RESULTAT LÄNGS VÄGEN

Det är äntligen vår! Och Fastator levererar ett starkt resultat om 83,9 MSEK (6,7 MSEK) för första kvartalet 2019.

Kvartalets tillväxt och resultat är summan av ett långsiktigt arbete där vi följer vår utstakade väg. De frön vi sått längs vägen har grott och utvecklats under lång tid, och nu ser vi tydligt hur vårt arbete betalar sig. Rötter som vuxit till sig till starka skott gör tillväxten säker. Vi väntar dock fortfarande skörden. För det är ju precis innan det blommar som skörden ska ske, för att därmed också ge så rikligt som möjligt. Vårt goda resultat är dock inget som gör att vi slår oss till ro vid vägkanten - snarare ger det oss mer energi att fortsätta längs vägen mot nya fält och ploga nya fåror. Jag ser redan nu fram emot att summera sommarens kvartal!



Joachim Kuylenskierna, VD

”
Nu ser vi tydligt
hur vårt arbete
betalar sig.
”



FINANSIELL INFORMATION

FASTATORKONCERNENS RESULTAT UNDER KVARTALET

Intäkterna under perioden uppgick till 36,7 MSEK (22,9). De högre intäkterna beror både på förvärv av fastigheter samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM. Personalkostnaderna under perioden uppgår till -13,1 MSEK (-8,9). Övriga rörelsekostnader uppgår till -17,5 MSEK (-10,4), där även drifts- och fastighetskostnader om -10,3 MSEK (-4,2) ingår. De högre kostnaderna beror på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 72,4 MSEK (7,1). Resultat från intressebolag uppgår till 29,2 MSEK (1,1), vilket till största delen beror på intressebolaget Offentliga Hus. Värdeökningen i innehavet består i sin tur av intressebolagets värdeförändringar i fastigheter samt ett bättre förvaltningsresultat som en följd av ett förvärvsintensivt 2018.

Finansnettot uppgår till -8,8 MSEK (-2,5). Ökningen beror dels på förvärvet av Industrisamhället-koncernen under fjärde kvartalet 2018, som bidrog med räntekostnader till kreditinstitut, samt en utökad obligation i moderbolaget med 100 MSEK i fjärde kvartalet 2018 samt 200 MSEK i första kvartalet 2019.

Fastighetsvärdet i koncernen per 31 mars uppgår till 719,9 MSEK (320,7). Det större värdet beror på förvärvet av Industrisamhället under fjärde kvartalet 2018, som tidigare var ett 50 % ägt intressebolag. Utöver detta förvärv har även flertalet fastighetsförvärv från extern part genomförts sent under 2018 samt under första kvartalet 2019.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till 6,7 MSEK (1,3) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 64,0 MSEK (96,5). De räntebärande skulderna uppgick till 748,8 MSEK (462,3). Ökningen beror främst på att moderbolaget i perioden emitterade nya obligationer om 200 MSEK samt upptagna lån hänförliga till genomförda förvärv under perioden.

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER KVARTALET

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 112,3 MSEK (-0,3). Det bättre resultatet beror på värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till 112,0 MSEK (-1,7). Ökningen beror på ett bättre första kvartal i det största innehavsbolaget Offentliga Hus än motsvarande period föregående år, att Industrisamhället numera ägs till 100 % samt att det under senare delen av 2018 och första kvartalet 2019 har förvärvats flertalet fastigheter. I övrigt är det i moderbolaget oförändrad verksamhet. Sedan januari 2019 har CFO Christoffer Strömbäck samt transaktionsansvarig Emile Sohler tillträtt sina tjänster. Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 1 015 MSEK per den 31 mars 2019, vilket motsvarar 69,6 kr/aktie efter utspädning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastator finansierar fastighetsprojekt och investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatutveckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och styrelsen är i att utveckla innehaven och genomföra värdeskapande initiativ.

Fastator är även exponerad mot olika slag av finansiella risker, främst relaterade till lån, kundfordringar och leverantörsskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

Se även årsredovisningen 2018 på Fastators hemsida. Inga väsentliga nya eller förändrade risker och osäkerhetsfaktorer har identifierats under perioden.

FASTATORS AKTIE

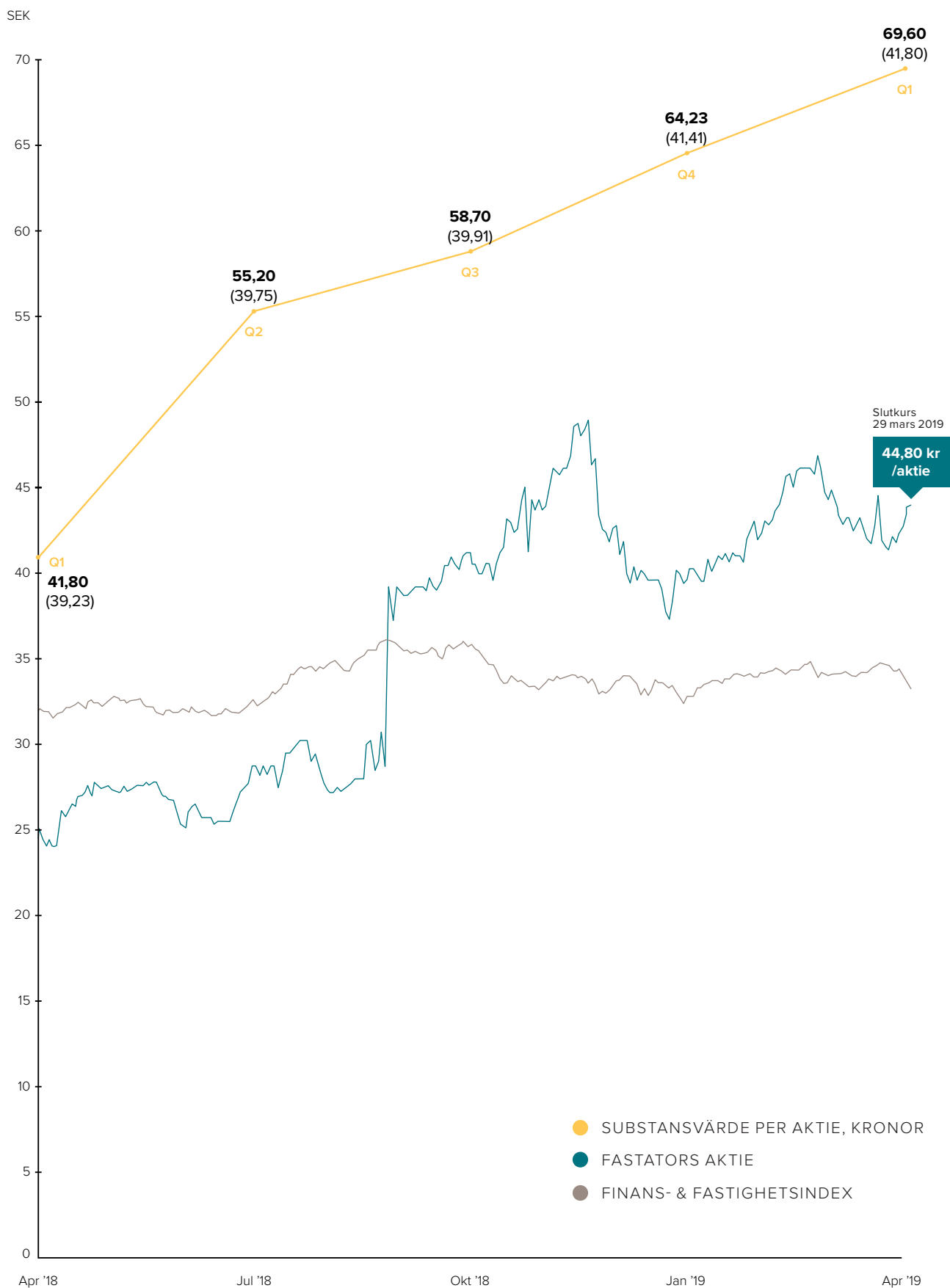
Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 5,7 kr (0,4). Slutkursen den 31 mars 2019 uppgick till 44,8 kronor. Det totala antalet aktier före utspädning uppgick till 14 020 321 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 mars 2019.

ÄGARE	ANDEL AV KAPITAL OCH RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%
Skälsö Intressenter AB	30,41 %
Staffan Heiner Beckett	4,57 %
Ulf Adelsohn	4,31 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,69 %
Danica Pension	3,18 %
Mats Hulth i Stockholm AB	3,14 %
Banque Internationale A Luxembourg	2,87 %
Melbye Invest APS	1,91 %
Union Bancaire Privée	1,79 %
Totalt	87,85%

AKTIEKURSENS UTVECKLING



FASTATOR I KORTHET

Fastator är ett börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn. Fastators portfölj sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning.

Som det enda fastighetsnischade investmentbolaget på aktiemarknaden ger vi sparare unik tillgång till fastighetssektorn som investeringsobjekt. Vi ger investerare en möjlighet att exponeras mot flera olika delsegment på fastighetsmarknaden och ta del av värdeutvecklingen i sektorn som helhet.

Fastator har omfattande erfarenhet av att bygga bolag och partnerskap inom fastighetssektorn. I vissa partnerskap är det vi själva som utvecklat affärsområdet och i efterhand tagit in en partner, i andra partnerskap kompletterar vi en entreprenör med kapital, nätverk och strategisk fastighetsexpertis.

Målsättningen är alltid att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än på egen hand. Målet är också att kunna göra förändringar i innehaven snabbare än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

Per den 31 mars 2019 ägde Fastator fyra större innehav; intressebolagen Offentliga Hus, GenovaFastator samt dotterbolagen Nordic PM och Industrisamhället.

I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 procent. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

*Offentliga Hus äger
fastigheten Karlsvik 4
i Karlstad*



FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG



OFFENTLIGA HUS

Offentliga Hus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Bolaget grundades 2011 som pionjär inom segmentet samhällsfastigheter. Sedan dess har offentliga fastigheter blivit en attraktiv form av fastighetsinvestering. Hyresavtalen är i regel långa och hyresgästerna – stat, kommun och landsting – är stabila motparter vars betalningsförmåga ytterst garanteras av skatteintäkter. Offentliga Hus genomgår en stark expansionsfas, med målet att börsnoteras.

Vid periodens utgång ägde Offentliga Hus samhällsfastigheter i omkring hälften av Sveriges kommuner, till ett värde av cirka 4 miljarder kronor.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Rikstäckande med närvaro i hälften av Sveriges kommuner.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	69,7 MSEK (37,2)
Förvaltningsresultat	34,9 MSEK (21,6)
Resultat	43,8 MSEK (5,5)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	43,4 % (13,9)
Fastighetsvärde	4 058 MSEK (1 999)



INDUSTRI SAMHÄLLET

Industrisamhället är det tidigare delägda Portvakten Industri-fastigheter, som Fastator sedan oktober 2018 äger till 100 procent. I samband med förvärvet ändrades även namnet till Industrisamhället – ett snabbväxande fastighetsbolag som äger 13 större industrifastigheter, med en uthyrningsbar yta om cirka 72 000 kvm och obebyggd mark om cirka 80 500 kvm. Bolaget har under Q1 börjat sin geografiska spridning, från att tidigare främst varit koncentrerade till södra delarna av Sverige.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	5,9 MSEK (6,1)
Förvaltningsresultat	1,8 MSEK (1,7)
Resultat	8,1 MSEK (0,7)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	6,6 % (6,8)
Fastighetsvärde	308,8 SEK (268,8)



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 57 medarbetare och förvaltar drygt 1,7 miljoner kvm från Karesuando till Malmö. Nordic PM ska växa och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Bolaget startades av entreprenören Joakim Orthén som idag äger 30 % och är operativt aktiv i egenskap av VD i bolaget. Han har lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Med sin gedigna branschvana och sitt breda kontaktnät hittar Joakim synergier som skapar värdefulla affärsmöjligheter samtidigt som han gärna tar en aktiv roll i det löpande förvaltningsarbetet. Genom Nordic PM kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	70 %
Omsättning	20,9 MSEK (15,7)
Rörelseresultat	1,9 MSEK (-0,2)
Resultat	1,2 MSEK (-0,01)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	56,3 % (n.a)



GENOVAFASTATOR

Fastator äger 50 procent i GenovaFastator Holding AB som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms mest expansiva kommuner. Resterande andel av innehavet ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group, som startades av entreprenören Andreas Eneskjöld år 2006 och är delägare och styrelseledamot i bolaget. Idag är fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att tillsammans med Genova Property Group bygga ett trettio våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för omkring 300 bostäder.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	1,1 MSEK (1,0)
Förvaltningsresultat	0,9 MSEK (0,9)
Resultat	0,6 MSEK (0,7)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	1,0 % (8,6)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (205,0)

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv1	2018 kv1	2018
Nettoomsättning 1)	36 329	22 505	109 345
Övriga rörelseintäkter	357	387	2 372
Summa intäkter	36 686	22 892	111 717
Kostnader för ersättning till anställda	-13 124	-8 854	-40 637
Övriga rörelsekostnader	-17 516	-10 379	-53 686
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-1 850	-1 273	-5 999
Värdeförändring fastigheter	72 371	7 066	32 723
Resultat från intresseföretag	29 169	1 095	308 566
Rörelseresultat	105 736	10 547	352 684
Finansiella poster	-8 783	-2 536	-20 222
Resultat före skatt	96 953	8 011	332 462
Skatt	-13 043	-1 361	-12 298
Periodens resultat	83 910	6 650	320 164
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	83 254	6 177	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	656	473	2 265
Summa	83 910	6 650	320 164
1) Varav hyresintäkter utgör 6 587 KSEK och 596 KSEK vidaredebiterade servicekostnader			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	5,94	0,44	22,67
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	5,71	0,44	22,67
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 592 821	14 020 321	14 020 321

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv1	2018 kv1	2018
Periodens resultat	83 910	6 650	320 164
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	83 910	6 650	320 164
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	83 254	6 177	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	656	473	2 265
Summa	83 910	6 650	320 164

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-03-31	2018-03-01	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13 880	16 863	14 666
Materiella anläggningstillgångar	734 870	46 281	331 055
Finansiella anläggningstillgångar	986 285	756 094	955 028
Summa anläggningstillgångar	1 735 035	819 238	1 300 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	44 072	28 299	50 694
Likvida medel	63 968	28 215	96 487
Summa omsättningstillgångar	108 040	56 514	147 181
SUMMA TILLGÅNGAR	1 843 075	875 752	1 447 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22 433	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital	112 095	111 600	112 095
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	849 240	452 411	765 986
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	983 768	586 444	900 514
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	4 848	1 412	4 192
Summa eget kapital	988 616	587 856	904 706
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	31 238	5 499	14 910
Räntebärande skulder	736 264	249 165	350 318
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	777 581	264 743	375 307
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12 580	791	111 991
Ej räntebärande skulder	64 298	22 362	55 926
Summa kortfristiga skulder	76 878	23 153	167 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 843 075	875 752	1 447 930

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföreta- gets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2018	22 433	111 883	446 233	580 549	939	581 488
Periodens resultat, jan-mars 2018			6 177	6 177	473	6 650
Övrigt totalresultat för året				0		0
Summa totalresultat			6 177	6 177	473	6 650
Teckningsoptioner		-306		-306		-306
Återköp teckningsoptioner		24		24		24
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		-282		-282		-282
Utgående balans per 31 mars 2018	22 433	111 601	452 410	586 444	1 412	587 856
Periodens resultat, april-december 2019			311 722	311 722	1 792	313 514
Övrigt totalresultat för året				0		0
Avgår till minoriteten			-988	-988	988	0
Upplösen tilläggsköpeskilling			2 842	2 842		2 842
Summa totalresultat			313 576	313 576	2 780	316 356
Teckningsoptioner, återköpta				0		0
Teckningsoptioner, utgivna		494		494		494
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		494		494		494
Utgående balans per 31 december 2019	22 433	112 095	765 986	900 514	4 192	904 706
Periodens resultat, april-december 2019			83 254	83 254	656	83 910
Övrigt totalresultat för året				0		0
Summa totalresultat			83 254	83 254	656	83 910
Utgående balans per 31 mars 2019	22 433	112 095	849 240	983 768	4 848	988 616

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

KSEK	2019 kv1	2018 kv1	2018
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat	105 736	10 547	352 684
Avskrivningar	1 850	1 273	5 999
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-102 844	-8 161	-340 620
Erhållen ränta	9 660	3 430	24 098
Erhållen utdelning	-	-	9 500
Betald ränta	-6 818	-5 277	-30 553
Betalda inkomstskatter	-917	-519	-1 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 667	1 293	19 534
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 656	-6 617	-36 835
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	4 732	196	14 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 055	-5 128	-2 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-319 152	-	-41 296
Investeringar i inventarier	-90	-145	-2 028
Investeringar i intresseföretag	-	-	-494
Investering i övriga finansiella fordringar	-	-500	-8 967
Avyttring dotterbolag	-	20	28 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-319 242	-625	-24 466
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner	-	-282	212
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-	-366	342 118
Upptagna lån	275 392	-	-253 542
Amortering av lån	-1 724	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	273 668	-648	88 788
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	-32 519	-6 401	61 871
Likvida medel vid årets början	96 487	34 616	34 616
Likvida medel vid periodens slut	63 968	28 215	96 487

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv1	2018 kv1	2018
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	9 513	6 778	24 795
Summa intäkter	9 513	6 778	24 795
Kostnader för ersättning till anställda	-4 301	-1 876	-8 552
Övriga rörelsekostnader	-4 877	-2 305	-10 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-67	-52	-209
Resultat från koncernföretag	116 985	-1 706	265 668
Resultat från intresseföretag	-	-16	-1 884
Rörelseresultat	117 253	823	268 897
Finansiella poster	-4 916	-1 141	-15 427
Bokslutsdispositioner	-	-	68 600
Resultat före skatt	112 337	-318	322 069
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	112 337	-318	322 069

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv1	2018 kv1	2018
Periodens resultat	112 337	-318	322 069
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	112 337	-318	322 069

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13 689	13 538	13 561
Finansiella anläggningstillgångar	1 499 089	831 840	1 185 716
Summa anläggningstillgångar	1 512 777	845 378	1 199 277
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	53 045	5 490	66 778
Likvida medel	10 453	26 442	1 630
Summa omsättningstillgångar	63 498	31 932	68 408
SUMMA TILLGÅNGAR	1 576 275	877 310	1 267 685
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	22 433	22 433	22 433
Summa bundet eget kapital	22 433	22 433	22 433
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond	336 684	336 684	336 684
Balanserat resultat	543 587	221 518	221 518
Periodens resultat	112 337	-318	322 069
Summa fritt eget kapital	992 608	557 884	880 271
Summa eget kapital	1 015 041	580 317	902 704
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	543 824	256 688	339 243
Ej räntebärande skulder	-	-	9 718
Summa långfristiga skulder	543 824	256 688	348 961
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	17 410	40 305	16 020
Summa kortfristiga skulder	17 410	40 305	16 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 576 275	877 310	1 267 685

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Andelar i dotterbolag samt förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt nivå 3 och värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. För mer utförlig beskrivning av väsentliga uppskattningar och bedömningar samt känslighetsanalys, se årsredovisningen för 2018.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2019

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard IFRS 16 som ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren är i allt väsentligt oförändrad. Standarden tillämpas från och med 1 januari 2019. Det verkliga värdet för de leasade tillgångarna som faller under denna standard har beräknats och redovisas i denna rapport som materiella anläggningstillgångar. En skuld, som motsvarar tillgången, har redovisats under lång- och kortfristiga räntebärande skulder. I resultaträkningen redovisas avskrivningar, i det fallet tillgången avser inventarier, samt räntekostnader. Koncernen har leasingavtal i form av hyreskontrakt för kontor samt bilar och maskiner kopplade till förvaltningsverksamheten. Den förenklade övergångsmetoden har tillämpats och därmed har inga jämförelsetal räknats om. Kassaflöden för leasingskuldens amortering ingår i finansieringsverksamheten. Kontanta betalningar för räntedelen presenteras på samma sätt som övriga räntebetalningar i

den löpande verksamheten. Den initiala nyttjanderätten samt leasingskulden uppgår till 13 MSEK. Inga väsentliga korttidskontrakt eller kontrakt av lägre värde finns i koncernen.

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2018, utöver det som redogörs för ovan. För viktiga uppskattningar och bedömningar kopplade till den finansiella rapporteringen, se den senast publicerade årsredovisningen på hemsidan.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGLERKET

Avkastning på eget kapital, %

Nettovinsten under perioden enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital. Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt.

NOT 1. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fastator koncernen köper in administrativa tjänster från intressebolaget OH Management AB, som ägs till 50 % av Fastator och 50 % av Offentliga Nordic Property Holding Sarl. Köpta tjänster under perioden från OH Management uppgår till 0,9 MSEK. Fastator har också köpt kommunikationstjänster från Priority där styrelseordföranden har ett betydande innehav för 0,2 MSEK. Under perioden har Fastator fakturerat för transaktionstjänster och affärsutveckling till intressebolaget till ett belopp om 7,3 MSEK (6,3). Vidare har dotterbolaget Nordic PM fakturerat intressebolag Offentliga Hus för förvaltnings- och konsulttjänster 6,2 MSEK.

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

Fastator har delat upp verksamheten i tre segment; Investeringar, Nordic PM samt Direktägda fastigheter, vilket är på det vis verksamheten följs upp internt av koncernledningen.

Segmentet Investeringar avser huvudsakligen investering i intressebolag.

Segmentet Nordic PMs vars verksamhet är fastighets- och markskötsel. Bolaget förvärvades november 2016 och sedan dess har Nordic PM köpt bolag med liknande verksamhet för att få en helhetslösning inom fastighetsskötsel. Samtliga interna transaktioner, som återfinns i kolumnen "Eliminering" nedan, avser Nordic PMs fakturering för förvaltningstjänster till interna fastighetsbolag.

Direktägda fastigheter avser dotterbolaget Industrisamhället bestående av 13 industrifastigheter i södra Sverige, nio centrumfastigheter utspridda över landet, mark på Dalarö samt ett mindre antal vägstationer utspridda i landet.

RESULTATRÄKNING 2019 kv1

KSEK	Investeringar	Nordic PM	Direktägda fast- igheter	Övrigt	Eliminering	Totalt
Intäkter	9 513	20 944	8 268	-	-2 039	36 686
Driftskostnader	-	-4 394	-5 863	-	-	-10 257
Personalkostnader	-4 301	-8 822	-	-	-	-13 124
Övriga externa kostnader	-4 392	-4 877	-	-30	2 039	-7 260
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-540	-1 207	-102	-	-	-1 850
Resultat från intresseföretag	29 169	-	-	-	-	29 169
Värdeförändring fastigheter	-	-	72 371	-	-	72 371
Rörelseresultat	29 448	1 643	74 674	-30	0	105 736
Finansiella poster	-4 932	-93	-3 758	-	-	-8 783
Resultat före skatt	24 516	1 550	70 916	-30	0	96 953
Skatt	-	-746	-12 296	-	-	-13 042
Periodens resultat	24 516	804	58 620	-30	0	83 910
Varav minoritetens andel		656				656

BALANSRÄKNING 2019-03-31

KSEK	Investeringar	Nordic PM	Direktägda fast- igheter	Övrigt	Eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR						
Immateriella tillgångar	9 610	4 270	-	-	-	13 880
Materiella anläggningstillgångar	16 738	15 816	702 316	-	-	734 870
Finansiella anläggningstillgångar	985 112	1 173	-	-	-	986 285
Övriga tillgångar	37 316	19 297	64 457	780	-13 811	108 040

RESULTATRÄKNING 2018 kv1

KSEK	Investeringar	Nordic PM	Direktägda fast- igheter	Övrigt	Eliminering	Totalt
Intäkter	6 778	15 655	556	-	-97	22 892
Driftskostnader	0	-3 792	-378	-	-	-4 170
Personalkostnader	-1 875	-6 979	-	-	-	-8 854
Övriga externa kostnader	-2 367	-3 871	-69	-	97	-6 210
Avskrivningar av materiella och immate- riella tillgångar	-98	-1 175	-	-	-	-1 273
Resultat från intresseföretag	1 095	-	-	-	-	1 095
Värdeförändring fastigheter	-	-	7 066	-	-	7 066
Rörelseresultat	3 533	-162	7 175	0	0	10 546
Finansiella poster	-2 334	-60	-309	-	168	-2 535
Bokslutsdispositioner	-	-	-	0	-	0
Resultat före skatt	1 199	-221	6 866	0	168	8 011
Skatt	-	210	-1 571	-	0	-1 361
Periodens resultat	1 199	-11	5 295	0	168	6 650
Varav minoritetens andel		473				473

BALANSRÄKNING 2018-03-31

KSEK	Investeringar	Nordic PM	Direktägda fast- igheter	Övrigt	Eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR						
Immateriella tillgångar	-	16 863	-	-	-	16 863
Materiella anläggningstillgångar	21 919	4 233	20 129	-	-	46 281
Finansiella anläggningstillgångar	754 921	1 173	-	-	-	756 094
Övriga tillgångar	61 552	15 447	742	-	-21 227	56 514

NOT 3. DOTTERBOLAGET VIVSKÄ AB

Vivskä AB är ett dotterbolag till Fastator AB (publ), via vilket Fastator äger andelar i intressebolag. Som ett komplement till segmentsnoten presenteras i denna not Vivskä ABs balansräkning nedan.

VIVSKÄ AB, balansräkning per 2019-03-31	KSEK
Materiella anläggningstillgångar	326 749
Andelar i intressebolag	810 652
Fordringar hos intressebolag	166 163
Kortfristiga fordringar	24 957
Kassa och bank	12 326
Eget kapital	944 020
Långfristiga skulder till koncernbolag	212 014
Långfristiga skulder till kreditinstitut	145 659
Uppskjuten skatteskuld	9 109
Kortfristiga räntebärande skulder	6 365
Kortfristiga ej räntebärande skulder	23 680

Stockholm den 16 maj 2019
Aktiebolaget Fastator (publ)



Joachim Kuylenstierna
VD

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Aktiebolaget Fastators (publ) revisorer. Aktiebolaget Fastator (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 16 maj 2019 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport Q2, april - juni 2019	29 aug 2019
Delårsrapport Q3, juli - sept 2019	14 nov 2019
Delårsrapport Q4, okt - dec 2019	20 feb 2020

Fastators årsredovisning för 2019 publicerades den 4 april 2019 och finns tillgänglig på bolagets hemsida, www.fastator.se.

CERTIFIED ADVISER

Fastators Certified Adviser är Erik Penser Bankaktiebolag, tel. 08 - 463 80 00, certifiedadviser@penser.se

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
NYBROGATAN 3
114 34 STOCKHOLM

Joachim Kuylenstierna, VD
joachim.kuylenstierna@fastator.se
+46 (0) 70 - 515 51 51

Svante Bengtsson, Vice VD
svante.bengtsson@fastator.se
+46 (0) 70 - 956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO
christoffer.stromback@fastator.se
+46 (0) 70 - 249 72 55

HÄRLEDNING NYCKELTAL

	2019 kv1	2018 kv1	2018
Periodens resultat, KSEK	83 910	6 650	320 164
Genomsnittligt eget kapital, KSEK	788 236	584 672	743 097
Avkastning på eget kapital, %	10,6%	1,1%	43,1%
Eget kapital, KSEK	988 616	587 856	904 706
Balansomslutning, KSEK	1 843 075	875 752	1 447 930
Soliditet, %	53,6%	67,1%	62,5%
Eget kapital	983 768	586 444	900 514
Uppskjuten skatteskuld	31 238	5 499	14 910
Substansvärde, KSEK	1 015 006	591 943	915 424
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	983 768	586 444	900 514
Aktier efter utspädning	14 592 821	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, efter utspädning, KSEK	67,41	41,8	64,2
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	983 768	586 444	900 514
Uppskjuten skatteskuld	31 238	5 499	14 910
Aktier före utspädning	14 592 821	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, efter utspädning	69,6	41,8	64,2

AKTIEBOLAGET
FASTATOR (PUBL)

FASTATOR