

Q2

DELÅRSRAPPORT
JANUARI-JUNI 2019

F A S T A T O R

INNEHÅLL

Nyckeltal och väsentliga händelser	4
VD har ordet	5
Finansiell information	6
Aktiens utveckling	8
Fastator i korthet	9
Våra innehav	10
Finansiella rapporter	13
Redovisningsprinciper och noter	20
Kontaktuppgifter	25
Härledning nyckeltal	26

KONCERNENS NYCKELTAL

FINANSIELL INFO I SAMMANDRAG	2019 kv 2	2018 kv 2	2019 kv 1-2	2018 kv 1-2	2018
Omsättning, KSEK	39 140	22 613	75 469	45 118	109 345
Periodens resultat, KSEK	58 295	186 677	142 205	193 327	320 164
Avkastning på eget kapital, %	5,7	27,3	14,6	28,5	43,1
Soliditet, %	44,4	72,8	44,4	72,8	62,5
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	43,0	25,4	43,0	25,4	40,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK ¹	4,2	13,3	10,1	13,7	22,7
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ¹	4,0	13,3	9,7	13,7	22,7
Substansvärde, KSEK, ¹	1 087 872	781 904	1 087 872	781 904	919 616
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ¹	77,3	55,5	77,3	55,5	65,3
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ¹	74,3	55,5	74,3	55,5	65,3

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

ANDRA KVARTALET, APRIL–JUNI

- Fastator tillträdde den 28 juni 2019 två fastigheter belägna i Södertälje med ett redovisat marknadsvärde per 30 juni 2019 om 402,7 MSEK.
- Fastator offentliggjorde den 3 juni 2019 att man ingått avtal om att förvärva en centrumfastighet i Trelleborg, som tillträds under tredje kvartalet 2019.
- Ytterligare 150 MSEK säkerställda obligationslån emitterades och därmed är totala utestående volymen 700 MSEK, vilket utgör hela obligationlånets rambelopp. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 8,5% och har slutlig förfall i oktober 2021.
- Fastator etablerade Point Properties med en fastighetsportfölj bestående av centrumfastigheter. Per 30 juni 2019 uppgår fastighetsvärdet till totalt 386 MSEK.

FÖRSTA KVARTALET, JANUARI–MARS

- Den helägda fastighetskoncernen Industrisamhället, bestående av stadsnära logistik- och industrifastigheter, tillträdde tre fastigheter den 29 mars 2019 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.
- Ytterligare 200 MSEK säkerställda obligationslån emitterades, vartefter total utestående volym uppgick 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 periodens utgång.

VD HAR ORDET

DET GROR OCH VÄXER I FASTATOR

En ny idé har gått från att gro till att växa!

Det är glädjande att se att vi kan skörda även på vår och försommar! Tillväxten är stark, även detta andra kvartal som annars traditionsenligt brukar vara det mest blygsamma.

Ändå grämer det mig en smula att vi inte slog resultatet från föregående kvartal, det må förvisso vara en ribba som vi sätter för oss själva, men vi kommer att jobba hårt för att det inte ska hända igen!

Våra innehavsbolag går starkt och nya förvärv i dessa bolag har förstärkt kassaflödet ytterligare, vilket kommer att visa sig framgent. Det gäller även de affärer vi planterat under perioden, som nu skjuter skott inför framtiden.

Point Properties etablerades med fokus på centrumutveckling i små och mellanstora städer, där det finns stora förutsättningar för att skapa livskraftiga stadsmiljöer kring samhällsservice, handel och boende. Ur denna mylla finns helt enkelt en enorm potential att utveckla stadskärnor till stadsstjärnor.

Nu börjar hösten! Jag ser fram mot såväl skörd som höstsådd. Att både få se resultatet av tidigare arbete och ha nöjet av affärsintensiva dagar med alla dess möjligheter för framtida tillväxt.



Joachim Kuylenstierna, VD



”
Nya förvärv har
stärkt kassaflödet
ytterligare
”

FINANSIELL INFORMATION

FASTATORKONCERNENS RESULTAT UNDER PERIODEN

Intäkterna under perioden uppgick till 76,1 MSEK (45,8). De högre intäkterna beror både på förvärv av fastigheter samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM. Hyresintäkterna i perioden uppgår till 22,9 MSEK (1,3). Personalkostnaderna under perioden uppgår till -28,5 MSEK (-19,9). Övriga rörelsekostnader uppgår till -39,1 MSEK (-21,5), där även drifts- och fastighetskostnader om -25,9 MSEK (-9,5) ingår. De högre kostnaderna beror på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 172,0 MSEK (3,5). Ökningen är en effekt av dels omförhandlade hyror och sänkta direktavkastningskrav samt att värdeförändringarna hänförs till en större fastighetsportfölj i jämförelse med motsvarande period föregående år. Resultat från intressebolag uppgår till 16,2 MSEK (191,8). Under andra kvartalet 2018 marknadsvärderade det största innehavsbolaget Offentliga Hus hela sin fastighetsportfölj, vilket gav ett högt resultat i perioden både för Offentliga Hus och i förlängningen för Fastator. Under andra kvartalet detta år visar Offentliga Hus ett ökat driftnetto, däremot är värdeförändringarna lägre samt att resultatet tyngs av negativa värdeförändringar i derivatportföljen, vilket leder till en lägre värdeförändring av intresseföretag i Fastator. Kvartalets resultat från intressebolag uppgår till -12,9 MSEK (190,7) vilket beror på en engångsjustering i värderingen av intresseföretaget Offentliga Hus hänförligt till uppskattning av avdrag för uppskjuten skatt samt räntekostnader på aktieägarlån som tynger intresseföretagets resultat men bidrar positivt i finansnettot i Fastator.

Finansnettot uppgår till -22,0 MSEK (-4,2). Ökningen beror dels på förvärvet av Industrisamhället-koncernen under fjärde kvartalet 2018, som bidrog med högre räntekostnader, samt en utökad obligation i moderbolaget med 100 MSEK i fjärde kvartalet 2018 samt 450 MSEK under första halvåret 2019. Anskaffningskostnader om 10,9 MSEK för de obligationer som har emitterats under 2019 har aktiverats mot skuldbeloppet.

Fastighetsvärdet i koncernen per 30 juni uppgår till 1 126,0 MSEK (46,2). Det högre värdet beror dels på förvärvet av Industrisamhället under fjärde kvartalet 2018, som tidigare var ett 50 % ägt intressebolag samt flertalet fastighetsförvärv sent i 2018 samt under första halvåret 2019. De största förvärven har gjorts i dotterbolaget Point där fem centrumfastigheter med redovisat värde på totalt 320,0 MSEK har förvärvats och i Fastator AB där två fastigheter har förvärvats med ett redovisat marknadsvärde om totalt 402,7 MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -2,2 MSEK (10,8) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 117,7 MSEK (29,1). De räntebärande skulderna uppgick till 893,5 MSEK (462,3). Ökningen beror främst på att moderbolaget i perioden emitterade nya obligationer om 450 MSEK samt upptagna lån hänförliga till genomförda förvärv under perioden.

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 106,1 MSEK (186,6). Det sämre resultatet beror på värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till 120,6 MSEK (189,9), vilket främst hänförs till lägre värdeförändringar kopplat till intressebolaget Offentliga Hus som ligger i Fastators dotterbolag Vivskä AB.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 1 087,9 MSEK (781,9) per den 30 juni 2019, vilket motsvarar 74,3 kr/aktie (55,5) efter utspädning.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastator 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 exponerat 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 9,7 kr (13,7). Slutkursen den 30 juni 2019 uppgick till 43,0 kronor.

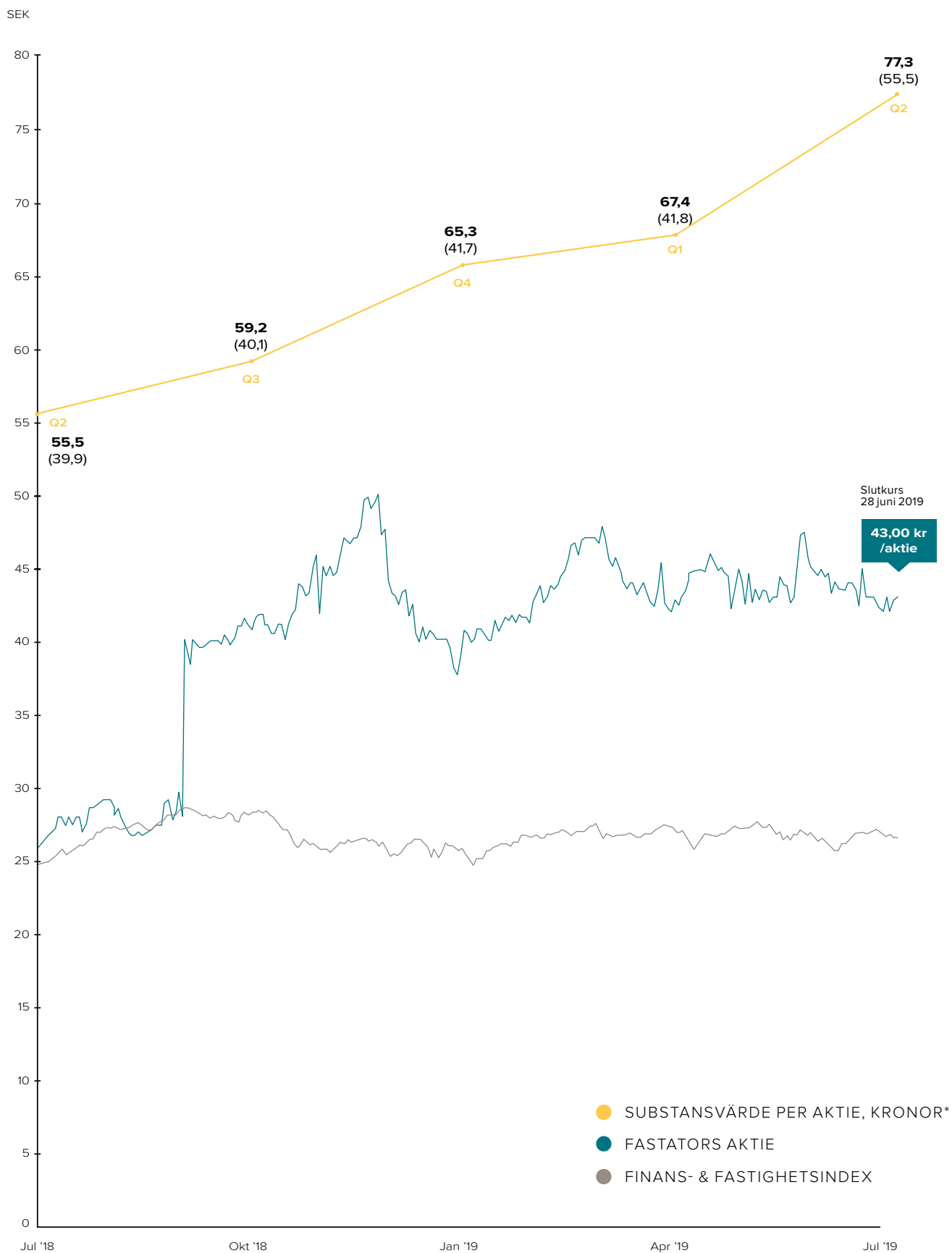
Det totala antalet aktier före utspädning uppgick till 14 020 321 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 juni 2019.

ÄGARE	KAPITAL- OCH RÖSTANDEL %	ANTAL AKTIER
Mats Invest AB	32,0 %	4 483 595
Skälsö Intressenter AB	30,4 %	4 263 557
Staffan Heiner Beckett	4,5 %	631 852
Ulf Adelsohn	4,3 %	602 729
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,8 %	527 968
Mats Hulth i Stockholm AB	3,1 %	438 701
Danica Pension	3,0 %	425 438
Banque Internationale A Luxembourg	2,9 %	402 011
Union Bancaire Privée	1,8 %	250 941
Melbye Invest APS	1,1 %	155 000
Totalt	86,9 %	12 181 792

AKTIEKURSENS UTVECKLING



*Antalet aktier är före utspädning

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 30 juni 2019 ägde Fastator fem större innehav; intressebolagen Offentliga Hus och GenovaFastator samt dotterbolagen Nordic PM, Industrisamhället och Point.

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 4,7 miljarder kronor.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Rikstäckande med närvaro i hälften av Sveriges kommuner.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	138,8 MSEK (1113,3)
Förvaltningsresultat	70,6 MSEK (60,1)
Resultat	63,3 MSEK (360,7)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	8 % (51)
Fastighetsvärde	4 735 MSEK (3 404)



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 logistik- och industrifastigheter, med en uthyrningsbar yta om cirka 72 000 kvm och obebyggd mark om cirka 80 500 kvm. Bolaget har 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	11,7 MSEK (12,3)
Förvaltningsresultat	4,4 MSEK (4,8)
Resultat	13,5 MSEK (3,2)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	11 % (10)
Fastighetsvärde	309 SEK (271)



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	64 %
Omsättning	43,5 MSEK (35)
Rörelseresultat	1,7 MSEK (2,8)
Resultat	1,1 MSEK (2,9)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	43,6 % (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	2,1 MSEK (2,1)
Förvaltningsresultat	1,8 MSEK (1,8)
Resultat	1,2 MSEK (1,1)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	1,6 % (1,3)
Fastighetsvärde	205 MSEK (205,0)

Point

POINT

Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små- och mellanstora städer, ofta vid städernas torg. Point Properties inriktar sig på att skapa nya förutsättningar för livskraftiga stadsmiljöer tillsammans med kommuner och andra aktörer kring samhällsservice, handel och boende. Point Properties är ett snabbväxande fastighetsbolag och äger nio fastigheter i södra och mellersta Sverige.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	11,9 MSEK
Förvaltningsresultat	3,8 MSEK
Resultat	42,5 MSEK
Avkastning på eget kapital, 9 mån	151,3 %
Fastighetsvärde	386 MSEK

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv2	2018 kv2	2019 kv1-2	2018 kv1-2	2018
Nettoomsättning 1)	39 140	22 613	75 469	45 118	109 345
Övriga rörelseintäkter	241	320	598	707	2 372
Summa intäkter	39 381	22 933	76 067	45 825	111 717
Kostnader för ersättning till anställda	-15 354	-11 005	-28 478	-19 859	-40 637
Övriga rörelsekostnader	-21 535	-11 163	-39 051	-21 542	-53 686
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-1 874	-752	-3 724	-2 025	-5 999
Värdeförändring fastigheter	99 596	-3 524	171 967	3 542	32 723
Resultat från intresseföretag	-12 943	190 729	16 226	191 824	308 566
Rörelseresultat	87 271	187 218	193 007	197 765	352 684
Finansiella poster	-13 232	-1 635	-22 015	-4 171	-20 222
Resultat före skatt	74 039	185 583	170 992	193 594	332 462
Skatt	-15 744	1 094	-28 787	-267	-12 298
Periodens resultat	58 295	186 677	142 205	193 327	320 164
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	58 150	185 833	141 404	192 010	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	145	844	801	1 317	2 265
Summa	58 295	186 677	142 205	193 327	320 164
1) Varav hyresintäkter under första halvåret 2019 utgör 22 904 KSEK och 1 067 KSEK vidaredebiterade servicekostnader					
Resultat per aktie före utspädning, kronor					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,15	13,25	10,09	13,70	22,67
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,15	13,25	10,09	13,70	22,67
Resultat per aktie efter utspädning, kronor					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,98	13,25	9,69	13,70	22,67
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,98	13,25	9,69	13,70	22,67
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 592 821	14 020 321	14 592 821	14 020 321	14 020 321

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv2	2018 kv2	2019 kv1-2	2018 kv1-2	2018
Periodens resultat	58 295	186 677	142 205	193 327	320 164
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	58 295	186 677	142 205	193 327	320 164
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	58 150	185 833	141 404	192 010	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	145	844	801	1 317	2 265
Summa	58 295	186 677	142 205	193 327	320 164

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	13 094	17 320	14 666
Förvaltningsfastigheter	1 125 929	46 198	320 700
Inventerier	11 488	5 255	5 407
Pågående projekt	4 907	2 679	4 948
Andelar i intresseföretag	795 495	763 416	781 469
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	4 927	-	5 923
Fordringar på intresseföretag	217 362	177 836	167 636
Summa anläggningstillgångar	2 173 202	1 012 704	1 300 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	66 092	26 270	50 694
Likvida medel	117 654	29 131	96 487
Summa omsättningstillgångar	183 746	55 401	147 181
SUMMA TILLGÅNGAR	2 356 948	1 068 105	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	907 390	640 097	765 986
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 041 918	774 130	900 514
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	4 273	3 244	4 192
Summa eget kapital	1 046 191	777 374	904 706
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	41 681	4 530	14 910
Räntebärande skulder	880 590	249 384	350 318
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	932 350	263 993	375 307
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12 924	791	111 991
Ej räntebärande skulder	365 483	25 947	55 926
Summa kortfristiga skulder	378 407	26 738	167 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 356 948	1 068 105	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-juni 2018			192 010	192 010	1 317	193 327
Avgår till minoriteten			-988	-988	988	
Upplösen tilläggsköpeskillning			2 842	2 842		2 842
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat			193 864	193 864	2 305	196 169
Teckningsoptioner		-306		-306		-306
Återköp teckningsoptioner		24		24		24
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		-282		-282		-282
Utgående balans per 30 juni 2018	22 433	111 601	640 097	774 131	3 244	777 375
Periodens resultat, juli-december 2018			125 889	125 889	948	126 837
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat			125 889	125 889	948	126 837
Teckningsoptioner, återköpta						
Teckningsoptioner, utgivna		494		494		494
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		494		494		494
Utgående balans per 31 december 2018	22 433	112 095	765 986	900 514	4 192	904 706
Periodens resultat, jan-juni 2019			141 404	141 404	801	142 205
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat			141 404	141 404	801	142 205
Utdelning minoritet					-720	
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital					-720	-720
Utgående balans per 30 juni 2019	22 433	112 095	907 390	1 041 918	4 273	1 046 191

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

KSEK	Not	2019 kv 2	2018 kv 2	2019 kv 1-2	2018 kv 1-2	2018
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		87 271	11	193 007	2 399	352 684
Avskrivningar		1 874	752	3 724	2 025	5 999
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-87 598	631	-190 442	632	-340 620
Erhållen ränta		3 992	4 405	13 652	7 832	24 098
Erhållen utdelning		2 200	6 000	2 200	6 000	9 500
Betald ränta		-15 088	-2 037	-21 906	-7 314	-30 553
Betalda inkomstskatter		-1 475	-245	-2 392	-764	-1 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-8 824	9 517	-2 157	10 810	19 534
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-21 627	2 348	-19 970	-4 270	-36 835
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		301 734	2 061	303 628	2 257	14 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten		268 446	13 926	281 501	8 797	-2 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-303 686	-10 947	-622 838	-11 091	-41 296
Investeringar i inventarier		-1 697	-1 510	-1 787	-1 510	-2 028
Investeringar i intresseföretag		-	-429	-	-429	-494
Avyttring fastigheter		1 402	-	1 402	-	-
Investering i övriga finansiella fordringar		-50 000	-	-50 000	-500	-8 967
Avyttring dotterbolag		-	-	-	20	28 319
Amortering av övriga finansiella fordringar		-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-353 981	-12 886	-673 223	-13 510	-24 466
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Teckningsoptioner		-	-	-	-282	212
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	366	-	-	342 118
Upptagna lån		141 450	-	416 842	-	-253 542
Amortering av lån		-1 509	-	-3 233	-490	-
Utdelning minoriteten		-720	-490	-720	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		139 221	-124	412 889	-772	88 788
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde		53 686	916	21 167	-5 485	61 871
Likvida medel vid årets början		63 968	28 215	96 487	34 616	34 616
Likvida medel vid periodens slut		117 654	29 131	117 654	29 131	96 487

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv 2	2018 kv 2	2019 kv 1-2	2018 kv 1-2	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	8 141	2 876	17 654	9 654	24 795
Summa intäkter	8 141	2 876	17 654	9 654	24 795
Kostnader för ersättning till anställda	-4 606	-2 163	-8 907	-4 039	-8 552
Övriga rörelsekostnader	-10 844	-2 501	-15 720	-4 806	-10 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-69	-35	-136	-87	-209
Resultat från koncernföretag	3 638	191 590	120 622	189 885	265 668
Resultat från intresseföretag	-	-1 868	-	-1 884	-1 884
Rörelseresultat	-3 740	187 900	113 513	188 723	268 897
Finansiella poster	-2 532	-1 007	-7 448	-2 148	-15 427
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	68 600
Resultat före skatt	-6 272	186 893	106 065	186 575	322 069
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-6 272	186 893	106 065	186 575	322 069

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv 2	2018 kv 2	2019 kv 1-2	2018 kv 1-2	2018
Periodens resultat	-6 272	186 893	106 065	186 575	322 069
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-6 272	186 893	106 065	186 575	322 069

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13 619	13 505	13 561
Andelar i dotterföretag	1 022 102	820 422	896 629
Fordringar hos dotterföretag	788 121	202 164	283 163
Fordringar hos intresseföretag	50 000	-	-
Övriga långfristiga finansiella anläggningstillgångar	4 927	-	5 923
Summa anläggningstillgångar	1 878 769	1 036 091	1 199 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	50 246	7 321	66 778
Likvida medel	85 515	23 443	1 630
Summa omsättningstillgångar	135 761	30 764	68 408
SUMMA TILLGÅNGAR	2 014 530	1 066 855	1 267 684
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	543 586	221 517	221 517
Periodens resultat	106 065	186 575	322 069
Summa fritt eget kapital	986 335	744 776	880 270
Summa eget kapital	1 008 768	767 209	902 703
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	681 080	247 312	339 243
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	690 798	257 030	348 961
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	314 963	42 616	16 020
Summa kortfristiga skulder	314 963	42 616	16 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 014 530	1 066 855	1 267 684

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 värdet förändringen 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 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 löpande verksamheten. 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 (ingående och utgående balans i perioden). 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 1,9 MSEK (0,5). Fastator har också köpt kommunikationstjänster från Priority där styrelseordföranden har ett betydande innehav för 0,2 MSEK (0,4). Under perioden har Fastator fakturerat för transaktionstjänster och affärsutveckling till intressebolaget Offentliga Hus till ett belopp om 7,9 MSEK (7,3). Vidare har dotterbolaget Nordic PM fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för förvaltnings- och konsulttjänster om 12,2 MSEK (6,1).

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

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

Segmentet Investeringar utgörs av investeringar i intressebolag, både aktier och lånefordringar.

Segmentet Nordic PM utgörs av verksamhet som 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.

Segmentet Direktägda fastigheter består av industri- samt centrumfastigheter utspridda i hela landet och omfattar bland annat de helägda innehavsbolagen Point Properties och Industrisamhället.

RESULTATRÄKNING 2019 kv1-2

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
Intäkter	17 654	43 523	22 904	-8 014	76 067
Driftskostnader	-	-11 428	-14 479	-	-25 908
Personalkostnader	-8 907	-19 571	-	-	-28 478
Övriga externa kostnader	-13 616	-7 382	-159	8 014	-13 143
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-136	-3 407	-181	-	-3 724
Resultat från intresseföretag	16 226	-	-	-	16 226
Värdeförändring fastigheter	-	-	171 967	-	171 967
Rörelseresultat	11 220	1 734	180 053	-	193 007
Finansiella poster	1 661	-174	-23 502	-	-22 015
Resultat före skatt	12 882	1 560	156 551	-	170 992
Skatt	-2 093	-435	-26 259	-	-28 787
Periodens resultat	10 789	1 125	130 292	-	142 205
Varav minoritetens andel	-	801	-	-	801

BALANSRÄKNING 2019-06-30

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR					
Immateriella tillgångar	-	13 094	-	-	13 094
Materiella anläggningstillgångar	16 294	16 529	1 109 501	-	1 142 324
Finansiella anläggningstillgångar	794 596	899	-	-	795 495
Övriga tillgångar	95 830	18 194	69 723	-	183 746

RESULTATRÄKNING 2018 kv1-2

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
Intäkter	9 654	35 004	1 263	-97	45 824
Driftskostnader	-	-8 658	-814	-	-9 472
Personalkostnader	-4 671	-15 188	-	-	-19 859
Övriga externa kostnader	-4 999	-7 168	-	97	-12 070
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-858	-1 167	-	-	-2 025
Resultat från intresseföretag	191 824	-	-	-	191 824
Värdeförändring fastigheter	-3 050	-	6 592	-	3 542
Rörelseresultat	187 900	2 823	7 041	-	197 764
Finansiella poster	-3 768	-72	-402	71	-4 171
Resultat före skatt	184 132	2 751	6 639	71	193 593
Skatt	-603	155	181	-	-267
Periodens resultat	183 529	2 906	6 820	71	193 326
Varav minoritetens andel	-	1 317	-	-	1 317

BALANSRÄKNING 2018-06-30

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR					
Immateriella tillgångar	-	17 320	-	-	17 320
Materiella anläggningstillgångar	18 806	4 100	31 226	-	54 132
Finansiella anläggningstillgångar	940 079	1 173	-	-	941 252
Övriga tillgångar	38 534	18 963	418	-2 514	55 401

NOT 3. DOTTERBOLAGET VIVSKÄ AB

Vivskä AB är ett dotterbolag till Aktiebolaget Fastator (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 2019-06-30	KSEK
Andelar i dotterföretag	119 191
Andelar i intresseföretag	795 509
Fordringar hos dotterföretag	9 343
Fordringar hos intresseföretag	166 163
Kortfristiga fordringar	21 034
Kassa och bank	6 958
Eget kapital	920 049
Långfristiga skulder till koncernbolag	190 663
Kortfristiga ej räntebärande skulder	7 486

Stockholm den 21 augusti 2019
Aktiebolaget Fastator (publ)



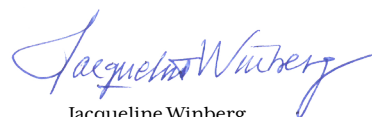
Joachim Kuylenstierna
VD



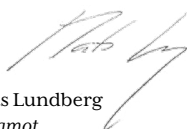
Björn Rosengren
Ordförande



Carl Bildt
Ledamot



Jacqueline Winberg
Ledamot



Mats Lundberg
Ledamot



Anders Mossberg
Ledamot

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 21 augusti 2019 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport Q3, juli-sept 2019
Delårsrapport Q4, okt-dec 2019

14 nov 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 kv 2	2018 kv 2	2019 kv 1-2	2018 kv 1-2	2018
Periodens resultat, KSEK	58 295	186 677	142 205	193 327	320 164
Genomsnittligt eget kapital, KSEK	1 017 404	682 615	975 449	679 431	743 097
Avkastning på eget kapital	5,7%	27,3%	14,6%	28,5%	43,1%
Eget kapital, KSEK	1 046 191	777 374	1 046 191	777 374	904 706
Balansomslutning, KSEK	2 356 948	1 068 105	2 356 948	1 068 105	1 447 930
Soliditet	44,4%	72,8%	44,4%	72,8%	62,5%
Eget kapital	1 046 191	777 374	1 046 191	777 374	904 706
Uppskjuten skatteskuld	41 681	4 530	41 681	4 530	14 910
Substansvärde, KSEK	1 087 872	781 904	1 087 872	781 904	919 616
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	58 150	185 833	141 404	192 010	317 899
Aktier före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, före utspädning, KSEK	4,15	13,25	10,09	13,70	22,67
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 041 918	774 130	1 041 918	774 130	900 514
Uppskjuten skatteskuld	41 681	4 530	41 681	4 530	14 910
Aktier före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, före utspädning	77,3	55,5	77,3	55,5	65,3
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	58 150	185 833	141 404	192 010	317 899
Aktier efter utspädning	14 592 821	14 020 321	14 592 821	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, efter utspädning, KSEK	3,98	13,3	9,7	13,7	22,7
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 041 918	774 130	1 041 918	774 130	900 514
Uppskjuten skatteskuld	41 681	4 530	41 681	4 530	14 910
Aktier efter utspädning	14 592 821	14 020 321	14 592 821	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, efter utspädning	74,3	55,5	74,3	55,5	64,2

AKTIEBOLAGET
FASTATOR (PUBL)

FASTATOR