

Q3

DELÅRSRAPPORT
JULI-SEPTEMBER 2019

F A S T A T O R

INNEHÅLL

Nyckeltal och väsentliga händelser	3
VD har ordet	5
Finansiell information	6
Fastator i korthet	8
Våra innehav	9
Finansiella rapporter	12
Redovisningsprinciper och noter	19
Kontaktuppgifter	24
Härledning nyckeltal	25

KONCERNENS NYCKELTAL

FINANSIELL INFO I SAMMANDRAG	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Omsättning, KSEK	68 232	30 914	143 701	76 032	109 345
Periodens resultat, KSEK	98 986	48 616	239 878	241 943	320 164
Avkastning på eget kapital, %	8,9%	6,1%	23,4%	34,4%	43,1
Soliditet, %	36,6%	74,1%	36,6%	74,1%	62,5
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	60,6	41,6	60,6	41,6	40,0
Resultat per aktie före utspädning, SEK ¹	6,8	3,5	17,0	17,1	22,7
Resultat per aktie efter utspädning, SEK ¹	6,4	3,5	16,0	17,1	22,7
Substansvärde, KSEK, ¹	1 207,2	833,7	1 207,2	833,7	919,6
Substansvärde per aktie före utspädning, SEK ¹	85,7	59,2	85,7	59,2	65,3
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK ¹	80,4	59,2	80,4	59,2	65,3

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

TREDJE KVARTALET, JULI–SEPTEMBER

- Styrelsen för Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus har rekryterat en ny ledningsgrupp. Den nya ledningsgruppen består av Fredrik Brodin som tillträder som VD efter Lars Holm, Magnus Sundell som tillträder som CFO och Johan Bråkenhielm som tillträder som transaktionsansvarig. Fredrik Brodin, Magnus Sundell och Johan Bråkenhielm kommer närmast från motsvarande befattningar på Stendörren Fastigheter. Samtliga tre tillträder sina tjänster under det första kvartalet 2020.
- Joakim Orthén som tidigare har varit VD för det till 64 % ägda dotterbolaget Nordic PM har tillträtt som VD för innehavsbolaget Industrisamhället. Som ny VD i Nordic PM tillträder Jeanette Öhrn som har varit med i Nordic PM sedan starten 2008 och närmast kommer från rollen som vice VD i bolaget.
- Fastators helägda dotterbolag Point har emitterat säkerställda obligationer om 375 MSEK med en löptid om 2 år och en fast ränta om 4,5%. Emissionslikviden har använts till fastighetsförvärv.
- Innehavsbolaget Offentliga Hus har emitterat icke-säkerställda gröna obligationer om 500 MSEK med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 4,4% och med slutligt förfall i mars 2023, samt en hybridobligation om 500 MSEK med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 6,85% med en evig löptid, men med första inlösenmöjlighet i januari 2025.
- Innehavsbolaget Offentliga Hus offentliggjorde i början av det tredje kvartalet att man ingått avtal om att förvärva sex samhällsfastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1,1 MDSEK och som tillträds under det fjärde kvartalet. Den 1 juli ingicks avtal om att förvärva sex fastigheter i fem kommuner i Mälardalen, Dalarna och Småland med ett totalt underliggande fastighetsvärde om 1,1 MDSEK. Samtliga sex fastigheter är samhällsfastigheter med huvudsakligen kommuner eller regioner som hyresgäster. Fastigheterna har en total uthyrningsbar yta om cirka 61 000 kvm och totala hyresintäkter om cirka 74 MSEK årligen. Tillträdet äger rum under fjärde kvartalet 2019.
- Point Properties har tillträtt en centrumfastighet i Falkenberg och en centrumfastighet i Motala med ett totalt fastighetsvärde om 170 MSEK.

ANDRA KVARTALET, APRIL–JUNI

- Fastator tillträdde den 28 juni 2019 två fastigheter belägna i Södertälje.
- Ytterligare 150 MSEK säkerställda obligationslån emitterades och därmed är den 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.

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.
- Fastators innehavsbolag Point 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.
- 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

- Point Properties har den 2 oktober tillträtt en centrumfastighet i Trelleborg. Fastigheten köptes till ett värde av 222 MSEK.

VD HAR ORDET

SKÖRDETID OCH NYA FRÖN

Riklig skörd och ännu rikligare höstsådd!

Att bärga in skörden för Fastator efter vad som tidigare såtts är förvisso en glädje. Men jag känner nog ändå att 2019 års höstsådd väcker än större glädje och förväntan inför framtiden!

Vårt största innehavsbolag Offentliga Hus växer enligt plan med sikte på börsnotering 2020. Och inför den fortsatta resan har vi lyckats rekrytera ett riktigt "dreamteam" som ny ledningsgrupp. Fredrik Brodin, Magnus Sundell och Johan Bråkenhielm som mycket framgångsrikt lett Stendörren Fastigheter tar över stafettpippen i full fart vid årsskiftet och för den vidare i trygga händer. Under perioden har Offentliga Hus emitterat en grön obligation om 500 MSEK och en hybridobligation om 500 MSEK som båda blev kraftigt övertecknade, samtidigt som man genomförde ett partiellt återköp av den utestående obligationen. Ett intresse och förtroende från marknadens sida för bolaget som jag faktiskt tror blir ännu större med den nya ledningsgruppen. Offentliga Hus har även erhållit en rating från Nordic Credit Rating med betyget BB-, stabila utsikter. Ratingen är ett viktigt verktyg i företagets målsättning att uppnå mer fördelaktiga förutsättningar för finansiering. Offentliga Hus har därmed tillförts över 1 miljard kronor i eget kapital sedan början av sommaren, samt ytterligare 500 miljoner kronor i likviditet.

Även inom Industrisamhället, som inriktar sig på stadsnära industriområden, skedde en nyrekrytering som också kan beskrivas som "dreamteam" – dock bestående av bara en person! Joakim Orthén blev ny VD efter att ha byggt upp vårt innehavsbolag Nordic PM från grunden till ett förvaltningsbolag som håller kanske den högsta tillväxttakten i segmentet. För Joakim Orthén innebär den nya rollen att han får utrymme för sin entreprenöriella ådra, för bolaget innebär det en säker hand för tillväxt.

Point Properties som såddes i maj och som inriktar sig på centrumutveckling i små och mellanstora städer, har vuxit till sig rejält. Per dagens datum äger bolaget fastigheter med ett fastighetsvärde om drygt 800 MSEK. Under perioden emitterades en obligation om 375 MSEK som även den blev kraftigt övertecknad, och samtidigt ett kvitto på marknadens förtroende för bolagets fortsatta utveckling och tillväxt.



”
Ett intresse för bolaget
som jag tror blir ännu
större med den nya
ledningen
”

Det är en fortsatt mycket god efterfrågan från befintliga och nya hyresgäster att hyra lokaler och vi har under perioden genomfört betydande och framgångsrika uthyrningar. Det gäller inte minst i Norra Stadskärnan i Södertälje, som är på god väg att bli ett av landets ledande kluster inom produktion, forskning och utveckling och där vi är med och driver utvecklingen.

Till sist vill jag passa på att tacka Fastators aktieägare för förtroendet. Nu kommer vintern, men jag kan garantera att vi kommer att jobba oss varma!

Joachim Kuylenskierna, VD

FINANSIELL INFORMATION

FASTATOR KONCERNENS RESULTAT UNDER PERIODEN

Intäkterna under perioden uppgick till 143,7 MSEK (76,0). De högre intäkterna beror både på förvärv av fastigheter samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM. Hyresintäkterna i perioden uppgår till 59,4 MSEK (1,3). Personalkostnaderna under perioden uppgår till -43,8 MSEK (-30,0). Övriga rörelsekostnader uppgår till -74,8 MSEK (-36,1), där även drifts- och fastighetskostnader om 49,8 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 294,6 MSEK (15,9). Ökningen är en effekt av dels omförhandlade hyror, nyuthyrningar och sänkta direktavkastningskrav samt att värdeförändringarna hänförs till en större fastighetsportfölj i jämförelse med motsvarande period föregående år. Resultat från intressebolag uppgår till 11,1 MSEK (225,7). Under motsvarande period föregående hade det största innehavsbolaget Offentliga Hus marknadsvärderat hela sin fastighetsportfölj, vilket gav ett högt resultat i perioden både för Offentliga Hus och i förlängningen för Fastator. Under motsvarande period detta år visar Offentliga Hus ett ökat driftnetto, däremot är värdeförändringarna lägre samt att resultatet tyngs av negativa värdeförändringar i derivatportföljen. Kvartalets resultat från intressebolag uppgår till -5,2 MSEK (33,8) vilket beror på räntekostnader på aktieägarlån som tynger intresseföretagets resultat men bidrar positivt i finansnettot i Fastator.

Finansnettot uppgår till -35,3 MSEK (-5,2). Försämringen 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. Vidare har dotterbolaget Point emitterat en obligation om 375 MSEK, med fast ränta på 4,5%, under tredje kvartalet.

Fastighetsvärdet i koncernen per 30 september uppgår till 1 688,3 MSEK (320,7). Det högre värdet beror på förvärvet av fastigheter i både Industrisamhället samt Point. Flest förvärv har gjorts i Point där det hittills under året har förvärvats sju centrumfastigheter med redovisat värde på totalt 501,0 MSEK och i Industrisamhället har två fastigheter förvärvats med ett redovisat marknadsvärde om totalt 402,7 MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 0,7 MSEK (28,0) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 305,7 MSEK (96,5). De räntebärande skulderna uppgick till 1 278,7 MSEK (462,3). Ökningen beror på att moderbolaget samt Point i perioden emitterade nya obligationer om totalt 825 MSEK samt upptagna lån hänförliga till genomförda förvärv under perioden.

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 235,3 MSEK (248,6). Det bättre resultatet beror på värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till 255,2 MSEK (248,6), vilket främst hänförs till lägre värdeförändringar kopplat till Industrisamhället och Point.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 1 207,2 MSEK (919,6) per den 30 september 2019, vilket motsvarar 80,4 kr/aktie (65,3) 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 leverantörskulder. 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 17,0 kr (17,1). Slutkursen den 30 september 2019 uppgick till 60,6 kronor.

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

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 september 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 Adelson	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

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 september 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, JAN-SEPT



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 MDSEK.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Rikstäckande med närvaro i hälften av Sveriges kommuner.



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 logistik- och industrifastigheter, med en uthyrningsbar yta om cirka 111 000 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. Sedan

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	219,7 MSEK (139,4)
Förvaltningsresultat	120,8 MSEK (84,0)
Resultat	78,1 MSEK (463,2)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	11 % (68)
Fastighetsvärde	4 735 MSEK (3 064)

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	19,0 MSEK (18,4)
Förvaltningsresultat	8,0 MSEK (7,5)
Resultat	14,6 MSEK (8,0)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	12 % (7)
Fastighetsvärde	409,4 MSEK (279,4)



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. Genom Nordic PM kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	64 %
Omsättning	70,2 MSEK (54,9)
Rörelseresultat	8,0 MSEK (4,9)
Resultat	7,75 MSEK (5,0)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	44 % (63)



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 som äger nio fastigheter i södra och mellersta Sverige.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	24,3 MSEK
Förvaltningsresultat	15,8 MSEK
Resultat	9,0 MSEK
Avkastning på eget kapital, 9 mån	170 %
Fastighetsvärde	555,0 MSEK

**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	3,2 MSEK (3,1)
Förvaltningsresultat	2,6 MSEK (2,7)
Resultat	1,8 MSEK (1,7)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	3 % (1)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (205,0)

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv3	2018 kv3	2019 kv1-3	2018 kv1-3	2018
Nettoomsättning	68 232	30 914	143 701	76 032	109 345
Övriga rörelseintäkter	1 511	677	2 109	1 384	2 372
Summa intäkter	69 743	31 591	145 810	77 416	111 717
Kostnader för ersättning till anställda	-15 371	-9 092	-43 849	-28 951	-40 637
Övriga rörelsekostnader	-35 728	-14 527	-74 779	-36 069	-53 686
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-3 017	-1 746	-6 741	-3 771	-5 999
Värdeförändring fastigheter	122 678	12 359	294 645	15 901	32 723
Resultat från intresseföretag	-5 171	33 828	11 055	225 652	308 566
Rörelseresultat	133 134	52 413	326 141	250 178	352 684
Finansiella poster	-13 327	-1 110	-35 342	-5 281	-20 222
Resultat före skatt	119 808	51 303	290 800	244 897	332 462
Skatt	-20 822	-2 687	-49 609	-2 954	-12 298
Periodens resultat	98 986	48 616	241 191	241 943	320 164
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	95 761	48 402	237 165	240 412	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	1 912	214	2 713	1 531	2 265
Summa	97 673	48 616	239 878	241 943	320 164
Resultat per aktie före utspädning, kronor					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,83	3,45	17,01	17,15	22,67
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,83	3,45	17,01	17,15	22,67
Resultat per aktie efter utspädning, kronor					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,41	3,45	15,96	17,15	22,67
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,41	3,45	15,96	17,15	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	14 942 821	14 020 321	14 942 821	14 020 321	14 020 321

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv3	2018 kv3	2019 kv1-3	2018 kv1-3	2018
Periodens resultat	97 673	48 616	239 878	241 943	320 164
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	97 673	48 616	239 878	241 943	320 164
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	95 761	48 402	237 165	240 412	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	1 912	214	2 713	1 531	2 265
Summa	97 673	48 616	239 878	241 943	320 164

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	12 308	16 006	14 666
Förvaltningsfastigheter	1 688 265	58 992	320 700
Inventarier	10 355	5 333	5 407
Pågående projekt	4 522	2 650	4 948
Andelar i intresseföretag	789 012	793 785	781 469
Övriga långfristiga finansiella tillgångar	216 463	181 179	167 636
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	5 363	-	5 923
Summa anläggningstillgångar	2 726 288	1 057 945	1 300 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	93 310	25 946	50 694
Likvida medel	305 711	31 208	96 487
Summa omsättningstillgångar	399 021	57 154	147 181
SUMMA TILLGÅNGAR	3 125 308	1 115 099	1 447 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22 433	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital	112 095	112 095	112 095
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 003 151	688 499	765 986
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 137 679	823 027	900 514
Innehav utan bestämmande inflytande	6 185	3 458	4 192
Summa eget kapital	1 143 864	826 485	904 706
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	63 296	7 217	14 910
Räntebärande skulder	1 266 500	249 688	350 318
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 339 875	266 984	375 307
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12 220	791	111 991
Ej räntebärande skulder	629 349	20 839	55 926
Summa kortfristiga skulder	641 569	21 630	167 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 125 308	1 115 099	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-sept 2018			192 010	192 010	1 317	193 327
Avgår till minoriteten			-988	-988	988	
Upplösen tilläggsköpeskilling			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 september 2018	22 433	111 601	640 097	774 131	3 244	777 375
Periodens resultat, okt-dec 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-sept 2019			237 165	237 165	2 713	239 878
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat			237 165	237 165	2 713	239 878
Utdelning minoritet					-720	
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital					-720	-720
Utgående balans per 30 sept 2019	22 433	112 095	1 003 151	1 137 679	6 185	1 143 864

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

KSEK	Not	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		133 134	6 226	326 141	8 625	352 684
Avskrivningar		3 017	1 746	6 741	3 771	5 999
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-115 258	-	-305 700	632	-340 620
Erhållen ränta		14 419	15 141	28 071	22 973	24 098
Erhållen utdelning		-	3 500	2 200	9 500	9 500
Betald ränta		-29 726	-8 977	-51 632	-16 291	-30 553
Betalda inkomstskatter		-2 756	-409	-5 148	-1 173	-1 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		2 830	17 227	673	28 037	19 534
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-19 824	-9 440	-39 794	-13 709	-36 835
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		264 010	-2 310	567 638	-53	14 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten		247 016	5 477	528 517	14 275	-2 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-441 962	-	-1 064 800	-10 252	-41 296
Investeringar i inventarier		-1 138	-352	-2 925	-1 862	-2 028
Investeringar i intresseföretag		-	-25	-	-454	-494
Avyttring fastigheter		-	-	1 402	-	28 319
Investering i övriga finansiella fordringar		-	-3 363	-50 000	-4 683	-8 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-443 100	-3 740	-1 116 323	-17 251	-24 466
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Teckningsoptioner		-	494	-	212	212
Upptagna lån		391 958	-	808 800	-	342 118
Amortering av lån		-7 817	-154	-11 050	-644	-253 542
Utdelning minoriteten		-	-	-720	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		384 141	340	797 030	-432	88 788
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde		188 057	2 077	209 224	-3 408	61 871
Likvida medel vid årets början		117 654	29 131	96 487	34 616	34 616
Likvida medel vid periodens slut		305 711	31 208	305 711	31 208	96 487

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	9 566	6 024	27 220	15 678	24 795
Summa intäkter	9 566	6 024	27 220	15 678	24 795
Kostnader för ersättning till anställda	-5 117	-1 949	-14 024	-5 988	-8 552
Övriga rörelsekostnader	-7 424	-2 867	-23 144	-7 673	-10 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-136	-68	-272	-155	-209
Resultat från koncernföretag	134 550	58 720	255 172	248 605	265 668
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-1 884	-1 884
Rörelseresultat	131 438	59 859	244 951	248 582	268 897
Finansiella poster	-2 168	-999	-9 616	-3 147	-15 427
Bokslutsdispositioner				-	68 600
Resultat före skatt	129 270	58 860	235 335	245 435	322 069
Skatt	0	0	0	-	0
Periodens resultat	129 270	58 860	235 335	245 435	322 069

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Periodens resultat	129 270	58 860	235 335	245 435	322 069
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	129 270	58 860	235 335	245 435	322 069

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-09-30	2018-09-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13 483	13 400	13 561
Andelar i dotterföretag	1 155 884	879 566	896 629
Fordringar hos dotterföretag	882 490	202 163	283 163
Fordringar hos intresseföretag	50 000	-	-
Övriga långfristiga finansiella anläggningstillgångar	4 464	-	5 923
Summa anläggningstillgångar	2 106 321	1 095 129	1 199 276
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	79 330	7 549	66 778
Likvida medel	36 645	22 816	1 630
Summa omsättningstillgångar	115 975	30 365	68 408
SUMMA TILLGÅNGAR	2 222 297	1 125 494	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
Årets resultat	235 335	245 435	322 069
Summa fritt eget kapital	1 115 605	803 636	880 270
Summa eget kapital	1 138 038	826 069	902 703
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	759 378	247 998	339 243
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	769 095	257 716	348 961
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	315 163	41 709	16 020
Summa kortfristiga skulder	315 163	41 709	16 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 222 297	1 125 494	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. 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 finansiella 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. Moderbolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2, om att inte tillämpa IFRS 16. Leasingavtal klassificeras i moderbolaget även fortsättningsvis som operationell leasing.

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 2,8 MSEK (0,5). Fastator har också köpt kommunikationstjänster från Priority för 0,9 MSEK (0,4), där styrelseordföranden har ett betydande innehav. Under perioden har Fastator fakturerat för transaktionstjänster och affärsutveckling till intressebolaget Offentliga Hus till ett belopp om 18,6 MSEK (19,1) Vidare har dotterbolaget Nordic PM fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för förvaltnings- och konsulttjänster om 19,6 MSEK (12,9).

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

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

Segmentet Investeringar avser investering i intressebolag, både aktier och lånefordringar.

Nordic PM-koncernens 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 intäkter från detta segment avser intäkter från tjänster inom fastighetsskötsel.

Segmentet direktägda fastigheter består av industri- samt handelsfastigheter utspridda i hela landet.

RESULTATRÄKNING 2019 kv1-3

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
Intäkter	27 220	70 240	59 356	-11 006	145 810
Driftskostnader	-	-16 330	-33 482		-49 812
Personalkostnader	-14 027	-29 822	-		-43 849
Övriga externa kostnader	-23 147	-11 768	-1 057	11 006	-24 966
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-409	-6 125	-207		-6 741
Resultat från intresseföretag	11 055	-	-		11 055
Värdeförändring fastigheter	-	-	294 645	-	294 645
Rörelseresultat	692	6 195	319 255	0	326 142
Finansiella poster	-8 304	-195	-26 842		-35 341
Resultat före skatt	-7 611	5 999	292 413		290 801
Skatt	-	-1 223	-48 386		-49 608
Periodens resultat	-7 611	4 777	244 027	0	241 193
Varav minoritetens andel		2 713			2 713

BALANSRÄKNING 2019-09-30

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR					
Immateriella tillgångar	-	12 308	-	-	12 308
Materiella anläggningstillgångar	10 833	17 148	1 675 161	-	1 703 142
Finansiella anläggningstillgångar	1 009 938	899	-	-	1 010 838
Övriga tillgångar	54 055	13 148	330 505	-	397 708

RESULTATRÄKNING 2018 kv1-3

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- 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	0	197 764
Finansiella poster	-3 768	-72	-402	-	-4 242
Resultat före skatt	184 132	2 751	6 639	0	193 522
Skatt	-603	155	181	-	-267
Periodens resultat	183 529	2 906	6 820	0	193 255
Varav minoritetens andel		1 317			1 317

BALANSRÄKNING 2018-09-30

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- 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 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 2019-09-30	KSEK
Andelar i dotterföretag	115 118
Andelar i intresseföretag	790 337
Fordringar hos dotterföretag	9 343
Fordringar hos intresseföretag	166 163
Kortfristiga fordringar	28 635
Kassa och bank	946
Eget kapital	910 707
Långfristiga skulder till koncernbolag	190 663
Kortfristiga ej räntebärande skulder	9 173

Stockholm den 30 oktober 2019
Aktiebolaget Fastator (publ)



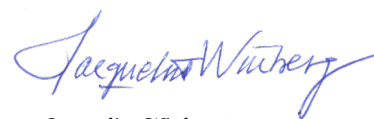
Joachim Kuylenstierna
VD



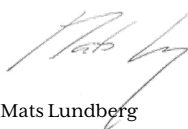
Björn Rosengren
Ordförande



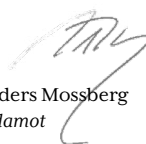
Carl Bildt
Ledamot



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 30 oktober 2019 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport Q4, okt-dec 2019

20 feb 2020

Fastators årsredovisning för 2018 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 3	2018 kv 3	2019 kv 1-3	2018 kv 1-3	2018
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, KSEK	97 673	48 616	239 878	241 943	320 164
Genomsnittligt eget kapital, KSEK	1 095 028	801 930	1 024 285	703 986	743 097
Avkastning på eget kapital, %	8,9%	6,1%	23,4%	34,4%	43,1%
Soliditet					
Eget kapital, KSEK	1 143 864	826 485	1 143 864	826 485	904 706
Balansomslutning, KSEK	3 125 308	1 115 099	3 125 308	1 115 099	1 447 930
Soliditet	36,6%	74,1%	36,6%	74,1%	62,5%
Substansvärde					
Eget kapital, KSEK	1 143 864	826 485	1 143 864	826 485	904 706
Uppskjuten skatteskuld, KSEK	63 296	7 217	63 296	7 217	14 910
Substansvärde, KSEK	1 207 160	833 702	1 207 160	833 702	919 616
Resultat per aktie, före utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	95 761	48 402	237 165	240 412	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, SEK	6,83	3,45	16,92	17,15	22,67
Substansvärde per aktie, före utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	1 137 679	823 027	1 137 679	823 027	900 514
Uppskjuten skatteskuld, KSEK	63 296	7 217	63 296	7 217	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, SEK	85,7	59,2	85,7	59,2	65,3
Resultat per aktie, efter utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	95 761	48 402	237 165	240 412	317 899
Aktier efter utspädning	14 942 821	14 020 321	14 942 821	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	6,41	3,5	15,9	17,1	22,7
Substansvärde per aktie, efter utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	1 137 679	823 027	1 137 679	823 027	900 514
Uppskjuten skatteskuld, KSEK	63 296	7 217	63 296	7 217	14 910
Aktier efter utspädning	14 942 821	14 020 321	14 942 821	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	80,4	59,2	80,4	59,2	65,3

AKTIEBOLAGET
FASTATOR (PUBL)

FASTATOR