

An abstract graphic composed of several rectangular blocks of wood, stacked in a staggered fashion. The top row features two bright yellow blocks. The middle row consists of three dark brown blocks. The bottom row has three dark brown blocks, with the leftmost one being slightly wider and curved. The background is a solid dark gray.

DELÅRS-
RAPPORT
2020

22

FASTATOR

INNEHÅLL

03

Nyckeltal

04

Väsentliga händelser

05

VD har ordet

06

Finansiell information

08

Fastator i korthet

09

Substansvärde

10

Våra innehav

14

Finansiella rapporter

22

Redovisningsprinciper
och noter

29

Kontaktuppgifter

30

Härledning nyckeltal

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2020 kv 2	2019 kv 2	2020 kv 1-2	2019 kv 1-2	2019
Omsättning, MSEK	70,2	39,4	133,0	76,1	218,4
Periodens resultat, MSEK ¹	109,3	58,3	87,6	142,2	482,1
Avkastning på eget kapital, %	7,7%	5,7%	6,1%	14,6%	42,2%
Soliditet, %	43,8%	44,4%	43,8%	44,4%	43,9%
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, kronor	82,0	43,0	82,0	43,0	79,8
Resultat per aktie före utspädning, TSEK ¹	7,6	4,2	6,1	10,1	34,4
Resultat per aktie efter utspädning, TSEK ¹	7,5	4,0	6,0	9,7	32,3
Substansvärde, MSEK ¹	1 540,2	1 083,6	1 540,2	1 083,6	1 439,9
Substansvärde per aktie före utspädning, kronor ¹	107,4	77,3	107,4	77,3	102,7
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor ¹	106,9	74,3	106,9	74,3	96,4

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare

JANUARI–JUNI 2020

- Omsättningen under perioden uppgår till 133,0 MSEK (76,1).
- Värdeförändringar av fastigheter uppgår till 101,0 MSEK (172,0).
- Resultat från intresseföretag uppgår till 12,9 MSEK (16,2).
- Periodens resultat under perioden uppgår till 87,6 MSEK (142,2).
- Förvaltningsfastigheter per 30 juni 2020 uppgår till 1 483,2 MSEK (1 229,5).
- Innehav i intressebolag uppgår per 30 juni 2020 till 1 163,9 MSEK (1 152,9).
- Räntebärande skulder uppgår per 30 juni 2020 till 1 360,4 MSEK (1 275,5).
- Substansvärdet hänförligt till moderbolagets aktieägare per 30 juni 2020 uppgår till 1 540,2 MSEK (1 439,9).

OMSÄTTNING

133,0 MSEK

SUBSTANSVÄRDE

1 540,2 MSEK

SOLIDITET

43,8 %

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER Q2

ANDRA KVARTALET, APRIL - JUNI

Under Q2 har det varit fortsatt stort fokus på pandemin covid-19 och dess effekter. Fastator har hittills påverkats i relativt begränsad omfattning, men följer givetvis situationen väldigt noga och har löpande en nära dialog med innehavsbolagen, som i sin tur har en nära dialog med sina kunder. I vissa fall har kunderna stöttats på olika vis.

- Stämman beslutade att ingen utdelning lämnas för 2019, mot bakgrund av osäkerheten kring framtida konjunkturutveckling som följer av coronapandemin.
- Joachim Kuylenstierna tillförordnades som ny VD för Fastators helägda innehavsbolag Point Properties AB och Point Properties Portfolio 1 AB (publ) och tillträdde sin roll under sommaren.
- Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus har under kvartalet förvärvat ett flertal samhällsfastigheter i Härnösand, Fagersta, Halmstad och Borås. De underliggande fastighetsvärdena uppgår till totalt cirka 1,3 miljarder kronor.
- Offentliga Hus har även ingått avtal om förvärv av Opalparken Bostads AB med den obebyggda fastigheten Göteborg Önnared 45:17, en projektfastighet med en avtalad projektentreprenad för uppförande av ca 10 250 kvm bruttoarea (BTA), huvudsakligen för studentbostäder. Ett 20-årigt blockhyresavtal är tecknat med Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder. Hyresvärdet för fastigheten uppgår efter färdigställande till drygt 16 miljoner kronor per år och inflytt beräknas till augusti 2022.
- Fastators ledning och styrelse har ökat sitt ägande i Fastator genom att delta i en riktad nyemission till kursen 77,40 kr per aktie. Villkoren för emissionen fastställdes av årsstämman den 6 maj 2020 och kursen 77,40 kronor per ny aktie motsvarar den volymviktade aktiekursen under perioden 8 april till 7 maj 2020. Emissionen genomfördes som ett led i att utestående optionsprogram mot ledning och styrelse avvecklades.
- Offentliga Hus kommunicerade tidpunkt för kommande börsintroduktion av bolaget på Nasdaq First North Premier. Första dagen för handel förväntas infalla i oktober 2020. Ytterligare information om processen förväntas offentliggöras efter sommaren.
- Fastators innehavsbolag Point Properties lanserade sitt projekt "Kvarteret Valfisken" i Trelleborg, där Valengallerian i centrala Trelleborg ska byggas på med åtta våningar i tre huskroppar. År 2022 ska 144 nya hyreslägenheter med total boarea om ca 14 000 kvm stå klara.
- Point Properties tillträdde även tre fastigheter i Karlskoga centrum. Fastigheterna omfattar ca 17 600 kvm uthyrningsbar yta med en uthyrningsgrad om 94%. Största hyresgäster är Willys och Karlskoga Kommun.
- Leif Östling tillträdde som ny styrelseordförande i Fastators innehavsbolag Industrisamhället. Som en av landets mest erfarna industriledare bidrar han med mångårig erfarenhet av att utveckla verksamheter inom industrin och främja Sverige som industrination.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Offentliga Hus tecknade avtal om förvärv av Simrishamns Sjukhus. Den uthyrningsbara arean på fastigheterna uppgår till 25 500 kvm och största hyresgästen är Region Skåne som hyr drygt 11 000 kvm. Överenskommet fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 182 miljoner kronor. Tillträdet är beräknat till den 31 augusti 2020.
- Fastator har genomfört ett antal transaktioner för att renodla innehavsbolagen Offentliga Hus och Industrisamhället, samtidigt som ett nytt innehavsbolag skapas genom förvärv av aktier i Studentbostäder i Sverige AB. Omstruktureringen syftar till att ge varje bolag de bästa förutsättningarna för att lyckas ännu bättre med sin uppgift och tillväxtresa, och därmed stärka Fastator totalt sett. Transaktionerna är villkorade av godkännande av Fastators extra bolagsstämma som kommer att hållas fredagen den 21 augusti 2020. Förutsatt godkännande av stämman avses transaktionerna slutföras den 30 september 2020.

VD HAR ORDET

FRAMÅT PÅ STABILA BEN

Man står som bekant stadigare på flera ben, samtidigt som man rör sig i högre tempo.

Nästa gång jag skriver en kvartalsrapport har vi börsintroducerat Offentliga Hus!

För denna period gick Fastator in i ett andra kvartal i en omvärld där ingen riktigt kunde orientera sig. Och vi gick ur det andra kvartalet med fortsatt god tillväxt och ett stabilt resultat. Inte minst tack vare det som jag påpekade efter första kvartalet, styrkan i Fastators affärsidé.

Som ett investmentbolag inom fastigheter startar, utvecklar och driver vi bolag i segment där vi ser möjligheter för god tillväxt. Som en konsekvens kan vi både ta tillvara på möjligheter och samtidigt uppnå god riskspridning. Man står som bekant stadigare på flera ben, samtidigt som man rör sig i högre tempo. Precis det som vi gjort under perioden med fokus på tillväxt, utveckling, förstärkning och omstrukturering.

Vi har under kvartalet haft ett stort fokus på pandemin covid-19 och dess effekter. Fastator har hittills påverkats i relativt begränsad omfattning, men vi följer givetvis situationen väldigt noga.

Offentliga Hus under ledning av Fredrik Brodin har förutom det gedigna arbetet i att förbereda bolaget inför noteringen i oktober, dessutom hållit fortsatt högt tempo med nya förvärv. Offentliga Hus har därmed ett totalt fastighetsvärde om cirka 9 MSEK, inklusive avtalade icke tillträdade förvärv.

Points faktiska affärsidé har vi låtit flyga lite under radarn, som man gärna gör med goda idéer så att de får tid att mogna och växa till sig. I maj lyfte vi upp vad Points centrumutveckling i små och mellanstora svenska städer egentligen betyder för Fastator. Ett helhetskoncept där ortens betongkloss och fula ankunge förvandlas till ortens mittpunkt och glädje för invånarna. Fastigheter bebyggda med bostäder, dagligvaruhandel och service i ett och samma hus som skapar nytt liv och attraktion i stadskärnorna. I juni presenterades Points projekt i Trelleborg för kommun och invånare, vilket gav lika stora positiva reaktioner som bolagets första projekt i Motala. Fler orter står nu på tur. Point har 14 fastigheter med totalt ca 60 000 kvadratmeter hyresbyggrätter i pipeline fördelat på ca 760 lägenheter.

I juni trädde Leif Östling in som ny styrelseordförande för Industrisamhället. Att kalla honom legendar inom svenskt näringsliv är knappast att ta i. Jag ser verkligen fram emot att arbeta med Leif inom ett område som har framtiden för sig – industrisamhället. Rygggraden i svensk ekonomi.

Under kvartalet arbetade Fastator med omstrukturering av innehavsbolagen som meddelades i slutet av juli. Offentliga Hus och Industrisamhället renodlas och samtidigt bildas ett nytt innehavsbolag när Fastator förvärvar 34% av aktierna i Studentbostäder i Sverige. Vi vässar laget och ger varje bolag de bästa förutsättningarna för att lyckas ännu bättre med sin uppgift och tillväxtresa, och därmed även förstärka Fastator totalt sett.

Jag är övertygad om att hösten bjuder på många intressanta möjligheter och utöver börsintroduktionen av Offentliga Hus avser vi även refinansiera vår utestående obligation. Jag ser nu fram emot att möta hösten på starka ben som var och ett bär stadigt mot ytterligare stabil tillväxt!



Joachim Kuylenstierna, VD

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–JUNI

Intäkterna under perioden uppgick till 133,0 MSEK (76,1). De högre intäkterna beror dels på förvärv av fastigheter under 2019 samt 2020 samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM, där intäkterna har ökat med 42,2 MSEK. Personalkostnaderna under perioden uppgår till -46,2 MSEK (-28,5). Övriga rörelsekostnader uppgår till -82,4 MSEK (-39,1), där drifts- och fastighetskostnader om -60,7 MSEK (-25,9) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 101,0 MSEK (172,0). Fastighetsvärdet i koncernen per 30 juni 2020 uppgår till 1 483,2 MSEK (1 152,9). Under kvartalet har 12 fastigheter värderats av extern part.

Resultat från intressebolag uppgår till 12,9 MSEK (16,2). Fastators bokförda värde per 30 juni 2020 av innehavsbolaget Offentliga Hus är baserat på ett värde för samtliga aktier i Offentliga Hus om 2 430 MSEK (motsvarande cirka 107 % av deras EPRA NAV). Fastator låter varje kvartal en extern fastighetsvärderare värdera innehavet och det bokförda värdet per 30 juni 2020 överensstämmer med en sådan värdering. Den värderingen är baserat på det underliggande värdet på Offentliga Hus och innehåller vissa justeringar som inte överensstämmer med EPRA NAV, varför det föreligger en viss skillnad. Värderingen tar ingen hänsyn till hur motsvarande noterade fastighetsbolag värderas på börsen.

Finansnettot uppgår till -3,4 MSEK (-22,0). De ökade räntekostnaderna beror på det obligationslån Point emitterade i tredje kvartalet 2019 om 375 MSEK med en fast ränta om 4,5 % samt att Fastator utökade sitt obligationslån med 350 MSEK under första halvåret 2019. Finansiella intäkter har ökat under andra kvartalet, vilket beror på poster av engångskaraktär om 34 MSEK, bland annat bestående av realiserad vinst hänförlig till försäljning av kortfristiga placeringar i noterade fastighetsbolag. I övrigt består ränteintäkter likt tidigare kvartal av ränteintäkter på lån till intressebolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till -20,0 MSEK (281,5) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 150,5 MSEK (117,7). De räntebärande skulderna uppgick till 1 360,4 MSEK (1 275,5).

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 91,0 MSEK (106,1). Det sämre resultatet beror på värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till 82,5 MSEK (120,6). Värdeförändringarna har främst påverkats av höga finansiella kostnader i dotterbolagen, då de till stor del är lånefinansierade. Större delen av dessa lån är gentemot Fastator som därmed får ränteintäkter och dessa uppgår under perioden till 30,8 MSEK (19,3).

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 1 540,2 MSEK (1 439,9) per 30 juni 2020, vilket motsvarar 107,4 kr (102,7) per aktie före 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.

Utöver ovanstående risker och osäkerhetsfaktorer har det tillkommit en risk och osäkerhetsfaktor i form av pandemin covid-19 och vilka effekter det kommer att få. Fastator har hittills påverkats i relativt begränsad omfattning, men följer givetvis situationen väldigt noga och har löpande en nära dialog med innehavsbolagen, som i sin tur har en nära dialog med sina kunder. I vissa fall har kunderna stöttats på olika vis.

Se även årsredovisningen 2019 på Fastators hemsida.

FASTATORS AKTIE

Resultatet per aktie före utspädning för perioden uppgick till 6,06 kr (10,09). Slutkursen den 30 juni 2020 uppgick till 82,0 kronor.

Det totala antalet aktier före utspädning uppgick till 14 335 690 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 juni 2020.

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	30,41 %	30,41 %
Skälsö Intressenter AB	30,41 %	30,41 %
Staffan Heiner Beckett	3,79 %	3,79 %
Ulf Adelson	3,57 %	3,57 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,30 %	3,30 %
Banque Internationale A Luxembourg	2,87 %	2,87 %
Mats Hulth i Stockholm AB	2,43 %	2,43 %
Futur Pension	2,27 %	2,27 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	2,02 %	2,02 %
IKC Fastighetsfond	0,78 %	0,78 %
Totalt	81,85 %	81,85 %

FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport, Q3	30 okt 2020
Bokslutskommuniké 2021	18 feb 2021

Fastators årsredovisning för 2019 publicerades den 6 april 2020 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

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.

*Offentliga Hus äger
samhällsfastigheten
Karlsvik 4 i Karlstad*

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.

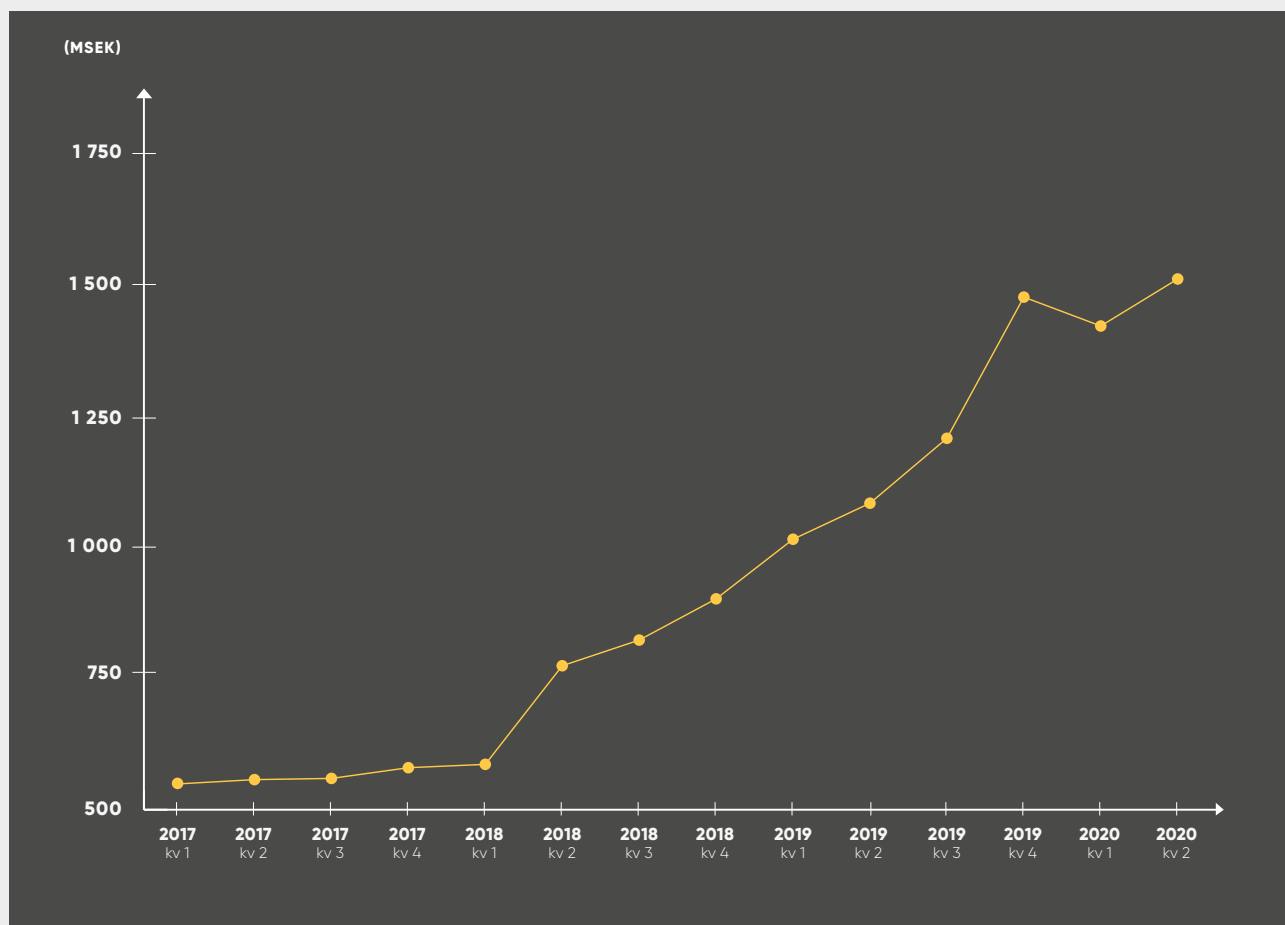
Målsättningen är alltid att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än på egen hand. Målet är också att kunna göra förändringar i innehaven snabbare än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

Per den 30 juni 2020 ägde Fastator fem större innehav; intressebolagen Offentliga Hus och GenovaFastator samt dotterbolagen Nordic PM, Industrisamhället och Point.

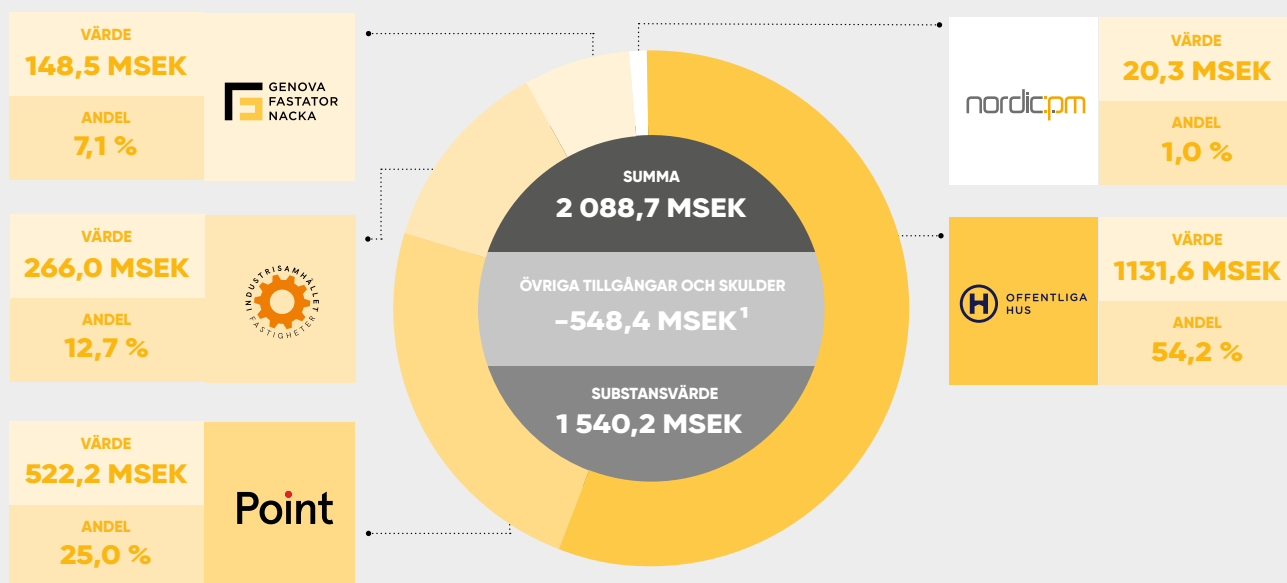
I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 procent. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.



SUBSTANSVÄRDE



SUBSTANSVÄRDE PER INNEHAV



1) Inklusive Fastators obligation om 750 MSEK

FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG, JAN–JUN



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 regioner – 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 7,4 MDSEK.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	242,2 MSEK (138,8)
Förvaltningsresultat	42,0 MSEK (70,6)
Resultat	-77,9 MSEK (63,3)
Avkastning eget kapital ¹	1,5% (8,0)

BALANSRÄKNING

TSEK	30 jun 2020
Förvaltningsfastigheter	7 428,9
Övriga anläggningstillgångar	264,8
Summa anläggningstillgångar	7 693,6
Kortfristiga fordringar	335,7
Kassa	87,8
Summa omsättningstillgångar	423,5
SUMMA TILLGÅNGAR	8 117,1
Eget kapital	2 536,5
Uppskjuten skatteskuld	279,9
Långfristiga räntebärande skulder	4 595,2
Långfristiga skulder	4 875,0
Räntebärande skulder	141,3
Ej räntebärande skulder	564,3
Summa kortfristiga skulder	705,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 117,1

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

TSEK	30 jun 2020
Hyresintäkter	468,4
Driftskostnader	-140,3
Driftnetto	328,1



▲ Halmstads och Tunnarsjö tingshus, Halmstad

1) Avser avkastning på rullande 12 månader

Point

POINT PROPERTIES

Point Properties äger och förvärvar centrumfastigheter i små och mellanstora städer, ofta vid städernas torg. Point 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 14 fastigheter i södra och mellersta Sverige.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	38,5 MSEK (11,9)
Förvaltningsresultat	12,8 MSEK (3,8)
Resultat	55,2 MSEK (42,5)
Avkastning eget kapital ¹	75,8 % (151,3)



▲ Kvarteret Plåtslagaren, Motala

BALANSRÄKNING

MSEK	30 jun 2020
Förvaltningsfastigheter	872,0
Utvecklingsfastigheter	147,0
Övriga anläggningstillgångar	3,2
Summa anläggningstillgångar	1 022,2
Kortfristiga fordringar	24,0
Kassa	25,8
Summa omsättningstillgångar	49,8
SUMMA TILLGÅNGAR	1 072,0
Eget kapital	117,7
Uppskjuten skatteskuld	37,7
Ägarlån	364,4
Långfristiga räntebärande skulder	511,2
Långfristiga skulder	913,3
Räntebärande skulder	15,0
Ej räntebärande skulder	26,0
Summa kortfristiga skulder	41,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 072,0

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	30 jun 2020
Hysesintäkter	96,7
Driftskostnader	-43,5
Driftnetto	53,2

1) Avser avkastning på rullande 12 månader



INDUSTRI SAMHÄLLET

Industrisamhället är 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.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	18,0 MSEK (11,7)
Förvaltningsresultat	2,5 MSEK (4,4)
Resultat	0,7 MSEK (13,5)
Avkastning på eget kapital ¹	29,8 % (11,0)



▲ Munka-Ljungby 1, Ängelholm

BALANSRÄKNING

MSEK	30 jun 2020
Förvaltningsfastigheter	252,7
Utvecklingsfastigheter	185,0
Övriga anläggningstillgångar	9,0
Summa anläggningstillgångar	446,7
Kortfristiga fordringar	15,4
Kassa	4,8
Summa omsättningstillgångar	20,2
SUMMA TILLGÅNGAR	466,8
Eget kapital	133,3
Uppskjuten skatteskuld	15,4
Ägarlån	124,5
Långfristiga räntebärande skulder	137,7
Långfristiga skulder	277,7
Räntebärande skulder	6,4
Ej räntebärande skulder	49,5
Summa kortfristiga skulder	55,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	466,8

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

MSEK	30 jun 2020
Hysesintäkter	35,8
Driftskostnader	-18,6
Driftnetto	17,2

1) Avser avkastning på rullande 12 månader



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget förvaltar fastigheter 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	64,4 % (64,4)
Omsättning	85,7 MSEK (43,5)
Förvaltningsresultat	4,1 MSEK (1,7)
Resultat	1,5 MSEK (1,1)
Avkastning eget kapital ¹	25,0 (43,6)



GENOVAFASTATOR HOLDING

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. 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	2,2 MSEK (2,1)
Förvaltningsresultat	1,9 MSEK (1,8)
Resultat	1,2 MSEK (1,2)
Avkastning eget kapital ¹	2,2 % (1,6)

¹⁾ Avser avkastning på rullande 12 månader

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2020 kv 2	2019 kv 2	2020 kv 1-2	2019 kv 1-2	2019
Nettoomsättning ¹	69 621	39 140	132 043	75 469	214 865
Övriga rörelseintäkter	605	241	911	598	3 538
Summa intäkter	70 226	39 381	132 954	76 067	218 403
Kostnader för ersättning till anställda	-22 339	-15 354	-46 217	-28 478	-64 816
Övriga rörelsekostnader	-47 445	-21 535	-82 356	-39 051	-118 530
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-1 635	-1 874	-4 239	-3 724	-6 313
Resultat från intresseföretag	21 705	99 596	12 881	16 226	-230 391
Värdetförändring fastigheter	93 520	-12 943	101 020	171 967	785 923
Rörelseresultat	114 032	87 271	114 043	193 007	584 276
Finansiella intäkter	40 281	4 302	45 939	9 140	21 169
Finansiella kostnader	-27 831	-17 534	-49 381	-31 155	-75 872
Finansiella poster	12 450	-13 232	-3 442	-22 015	-54 703
Resultat före skatt	126 482	74 039	110 601	170 992	529 573
Aktuell skatt	-1 981	-1 780	-4 908	-2 527	-3 440
Uppskjuten skatt	-15 245	-13 964	-18 099	-26 260	-42 305
Periodens resultat	109 256	58 295	87 594	142 205	483 828
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	108 199	58 150	86 844	141 404	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	1 057	145	750	801	1 683
Summa	109 256	58 295	87 594	142 205	483 828
<i>1) Varav hyresintäkter utgör 49 392 TSEK och 7 108 TSEK vidaredebiterade servicekostnader</i>					
Resultat per aktie före utspädning, kronor					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	7,55	4,15	6,06	10,09	34,39
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	7,55	4,15	6,06	10,09	34,39
Resultat per aktie efter utspädning, kronor					
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	7,51	3,98	6,03	9,69	32,27
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	7,51	3,98	6,03	9,69	32,27
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 335 690	14 020 321	14 335 690	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 405 690	14 592 821	14 405 690	14 592 821	14 942 821

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020 kv 2	2019 kv 2	2020 kv 1-2	2019 kv 1-2	2019
Periodens resultat	109 256	58 295	87 594	142 205	483 828
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	109 256	58 295	87 594	142 205	483 828
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	108 199	58 150	86 844	141 404	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	1 057	145	750	801	1 683
Summa	109 256	58 295	87 594	142 205	483 828

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 624	2 221	6 624
Kundavtal	8 723	10 873	11 767
Summa immateriella anläggningstillgångar	15 347	13 094	18 391
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 483 200	1 125 929	1 229 498
Inventarier	8 727	11 488	11 836
Pågående projekt	12 956	4 907	3 802
Summa materiella anläggningstillgångar	1 504 883	1 142 324	1 245 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	1 163 909	795 495	1 152 878
Långfristiga fordringar på intressebolag	363 866	216 463	216 163
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	2 611	4 927	4 469
Andra långfristiga fordringar	974	899	899
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 531 360	1 017 784	1 374 409
Summa anläggningstillgångar	3 051 590	2 173 202	2 637 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	153 842	66 092	280 059
Likvida medel	150 445	117 654	245 283
Summa omsättningstillgångar	304 287	183 746	525 342
SUMMA TILLGÅNGAR	3 355 877	2 356 948	3 163 278

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22 937	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital	107 395	112 095	112 095
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 334 977	907 390	1 248 131
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 465 309	1 041 918	1 382 659
Innehav utan bestämmande inflytande	5 904	4 273	5 154
Summa eget kapital	1 471 213	1 046 191	1 387 813
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	74 940	41 681	57 200
Obligationslån	1 059 797	681 081	1 053 860
Skulder till kreditinstitut	276 926	196 509	187 665
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 313	3 000	20 325
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 424 055	932 350	1 329 129
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21 401	12 924	13 690
Ej räntebärande skulder	439 207	365 483	432 646
Summa kortfristiga skulder	460 608	378 407	446 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 355 877	2 356 948	3 163 278

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	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				0		0
Utdelning minoriteten				0	-720	-720
Summa totalresultat			141 404	141 404	81	141 485
Utgående balans per 30 juni 2019	22 433	112 095	907 390	1 041 918	4 273	1 046 191
Periodens resultat, juli-dec 2019			340 741	340 741	882	341 623
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat			340 741	340 741	882	341 623
Utdelning minoriteten		0		0	0	0
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	22 433	112 095	1 248 131	1 382 659	5 154	1 387 813
Utgående balans per 31 dec 2019						
Återköp av teckningsoptioner		-27 671		-27 671		-27 671
Nyemission	505	22 972	0	23 477		23 477
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		-4 699		-4 195	0	-4 195
Periodens resultat, jan-jun 2020	0	0	86 844	86 844	750	87 594
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat	0	0	86 844	86 844	750	87 594
Utgående balans per 30 juni 2020	22 937	107 395	1 334 977	1 465 309	5 904	1 471 213

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2020 kv 2	2019 kv 2	2020 kv 1-2	2019 kv 1-2	2019
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		114 032	87 271	114 043	193 007	584 276
Avskrivningar		1 635	1 874	4 239	3 724	6 313
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-115 225	-87 598	-113 901	-190 442	-555 532
Erhållen ränta		9 682	3 992	9 682	13 652	13 366
Erhållen utdelning		1 900	2 200	1 900	2 200	2 200
Betald ränta		-22 297	-15 088	-41 511	-21 906	-58 880
Betalda inkomstskatter		-2 091	-1 475	-1 096	-2 392	-4 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-12 364	-8 824	-26 644	-2 157	-12 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-5 030	-21 626	2 597	-19 970	-206 264
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		4 303	298 896	4 011	303 628	250 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-13 091	268 446	-20 036	281 501	31 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-163 871	-303 686	-165 614	-622 838	-1 371 027
Investeringar i inventarier		-517	-1 697	-842	-1 787	-8 789
Investeringar i immateriella tillgångar		0	-50 000	0	-50 000	-6 051
Investeringar i intresseföretag		0	1 402	0	1 402	-504 000
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		55 519	-	0	-	-50 000
Avyttring fastigheter		848	-	848	-	1 256 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-108 021	-353 981	-165 608	-673 223	-683 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Nyemission		-4 194	-	-4 194	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		11 418	-	11 418	-	-
Upptagna lån		116 000	141 450	116 000	416 842	820 523
Amortering av lån		-28 042	-1 509	-32 418	-3 233	-18 529
Utdelning minoriteten		0	-720	-	-720	-720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	95 182	139 221	90 806	412 889	801 274
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	2	-25 930	53 686	-94 838	21 167	148 796
Likvida medel vid årets början		176 375	63 968	245 283	96 487	96 487
Likvida medel vid periodens slut		150 445	117 654	150 445	117 654	245 283

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2020 kv 2	2019 kv 2	2020 kv 1-2	2019 kv 1-2	2019
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	3 400	8 141	7 997	17 654	44 406
Summa intäkter	3 400	8 141	7 997	17 654	44 406
Kostnader för ersättning till anställda	-4 557	-4 606	-8 687	-8 907	-20 810
Övriga rörelsekostnader	-9 537	-10 844	-17 495	-15 720	-34 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-70	-69	-139	-136	-275
Resultat från koncernföretag	95 336	3 638	82 487	120 622	716 880
Resultat från intresseföretag	0	-	0	0	-
Rörelseresultat	84 572	-3 740	64 163	113 513	706 194
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 687	12 097	30 809	19 348	57 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 380	-12 420	-33 218	-20 802	-52 185
Värdeförändring finansiella placeringar	31 270	-584	33 418	-3 306	-3 755
Övriga finansiella kostnader	-2 107	-1 624	-4 214	-2 687	-6 962
Summa finansiella poster	27 470	-2 532	26 795	-7 448	-5 584
Resultat före skatt	112 042	-6 272	90 958	106 065	700 610
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	112 042	-6 272	90 958	106 065	700 610

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020 kv 2	2019 kv 2	2020 kv 1-2	2019 kv 1-2	2019
Periodens resultat	112 042	-6 272	90 958	106 065	700 610
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	112 042	-6 272	90 958	106 065	700 610

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14 976	13 619	14 701
Andelar i koncernföretag	1 457 622	1 022 102	2 067 693
Fordringar på koncernföretag	695 332	788 121	639 332
Fordringar på intressebolag	109 500	50 000	
Övriga värdepappersinnehav	2 611	4 927	4 469
Summa anläggningstillgångar	2 280 042	1 878 769	2 726 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	87 481	50 246	278 654
Likvida medel	103 608	85 515	178 226
Summa omsättningstillgångar	191 089	135 761	456 880
SUMMA TILLGÅNGAR	2 471 131	2 014 530	3 183 075
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	22 938	22 433	22 433
Överkursfond	331 985	336 684	336 684
Balanserat resultat	1 244 196	543 586	543 586
Periodens resultat	90 958	106 065	700 610
Summa eget kapital	1 690 076	1 008 768	1 603 313
Långfristiga skulder			
Obligationslån	688 818	681 080	684 604
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	698 536	690 798	694 322
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	82 519	314 963	885 440
Summa kortfristiga skulder	82 519	314 963	885 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 471 131	2 014 530	3 183 075

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 2019.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FRÅN 1 JANUARI 2020

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna för koncernen har skett från årsredovisningen 2019. 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-REGELVERKET

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

Fastatorkoncernen 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 0,5 MSEK (1,9). Fastator har också köpt kommunikationstjänster från Priority för 1,06 MSEK (0,2), där styrelseordföranden har ett betydande innehav. Under perioden har Fastator fakturerat för transaktionstjänster och affärsutveckling till intressebolaget Offentliga Hus till ett belopp om 2,7 MSEK (7,9) samt kostnader för gemensamma lokaler om 1,03 MSEK. Vidare har dotterbolaget Nordic PM fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för förvaltnings- och konsulttjänster om 27,9 MSEK (12,2).

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 investering i intressebolag, både aktier och lånefordringar.

Segmentet Nordic PM avser Nordic PM-koncernen som är verksam inom 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 2020 kv 1-2

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
Intäkter	7 997	85 683	61 011	-21 737	132 954
Driftskostnader	-	-29 551	-31 155	17 197	-43 509
Personalkostnader	-8 687	-35 295	-2 235		-46 217
Övriga externa kostnader	-17 525	-13 692	-12 169	4 539	-38 846
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-170	-3 055	-1 014		-4 239
Resultat från intresseföretag	12 881	-	-		12 881
Värdeförändring fastigheter	-	-	101 020		101 020
Rörelseresultat	-5 504	4 090	115 457	0	114 043
Finansiella poster	9 550	-181	-12 811		-3 442
Resultat före skatt	4 046	3 909	102 646	0	110 601
Skatt	-	-2 411	-20 596		-23 007
Periodens resultat	4 046	1 498	82 050	0	87 594
Varav minoritetens andel		750			750

BALANSRÄKNING 2020-06-30

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Totalt
TILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar	-	15 347	-	15 347
Materiella anläggningstillgångar	14 976	6 637	1 483 271	1 504 883
Finansiella anläggningstillgångar	1 530 386	974	-	1 531 360
Övriga tillgångar	130 550	45 700	128 036	304 287

RESULTATRÄKNING 2019 kv1-2

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- 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	0	193 007
Finansiella poster	1 661	-174	-23 502		-22 015
Resultat före skatt	12 882	1 560	156 551	0	170 992
Skatt	-2 093	-435	-26 259		-28 787
Periodens resultat	10 789	1 125	130 292	0	142 205
Varav minoritetens andel	-	801	-		801

BALANSRÄKNING 2019-06-30

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	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

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 2020-06-30

TSEK	
Andelar i dotterbolag	134 733
Andelar i intressebolag	1 163 873
Fordringar hos intressebolag	216 163
Kortfristiga fordringar	155 161
Kassa och bank	4 696
Eget kapital	1 306 385
Långfristiga skulder till koncernbolag	240 663
Kortfristiga ej räntebärande skulder	127 578

NOT 4. RENODLING AV INNEHAVSBOLAG

Såsom pressmeddelats 28 juli 2020 kommer Fastator genomföra en omstrukturering av vissa innehavsbolag. Detta kommer göras genom att antal transaktioner som beskrivs i denna not. För att tydliggöra hur koncernens finansiella ställning ser ut efter dessa transaktioner presenteras en proforma balansräkning nedan.

Offentliga Hus säljer fastigheter, som inte klassas som samhällsfastigheter, med ett underliggande fastighetsvärde om 350 MSEK till Industrisamhället. Förvärvet finansieras med banklån och nyemitterade aktier i Industrisamhället om 215 MSEK. De nyemitterade aktierna som Offentliga Hus erhåller i transaktionen säljs omgående vidare till Nordact, dvs ägarbolaget till Offentliga Hus. Offentliga Hus säljer även sina andelar om 34 % i Studentbostäder i Sverige till Nordact för cirka 200 MSEK, som omgående säljer dessa aktier vidare till Fastator och samtidigt förvärvar befintliga aktier i Industrisamhället av Fastator. Fastator slutreglerar därutöver ett tidigare beslutat aktieägartillskott till Nordact genom att skjuta till befintliga aktier i Industrisamhället till ett värde om 100 MSEK. För Fastator innebär samtliga transaktioner att ägarandelen i innehavsbolaget Industrisamhället går från 100 % till 50 % och att Studentbostäder i Sverige tillkommer som ett innehavsbolag där ägarandelen kommer att uppgå till 34 %.

Då vissa av transaktionerna är närståendetransaktioner är de villkorade av stämmobeslut. Stämman är planerad till 21 augusti 2020.

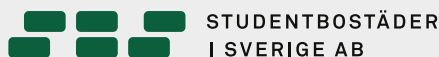
BALANSRÄKNING EFTER TRANSAKTIONER PER Q2 2020

TSEK	Fastator 30 juni 2020	Fastator pro forma 30 juni 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar		
Goodwill	6 624	6 624
Kundavtal	8 723	8 723
Summa immateriella anläggningstillgångar	15 347	15 347
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	1 483 200	1 046 000
Inventarier	8 727	7 632
Pågående projekt	12 956	5 075
Summa materiella anläggningstillgångar	1 504 883	1 058 707
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intressebolag	1 163 909	1 363 342
Långfristiga fordringar på intressebolag	363 866	363 866
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	2 611	2 611
Andra långfristiga fordringar	974	974
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 531 360	1 730 793
Summa anläggningstillgångar	3 051 590	2 804 847
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	153 842	169 396
Likvida medel	150 445	145 229
Summa omsättningstillgångar	304 287	314 625
SUMMA TILLGÅNGAR	3 355 877	3 119 471

BALANSRÄKNING EFTER TRANSAKTIONER PER Q2 2020 forts.	Fastator 30 juni 2020	Fastator pro forma 30 juni 2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	22 937	22 937
Övrigt tillskjutet kapital	107 395	107 395
Balanserat resultat inklusive årets resultat	1 334 977	1 369 156
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 465 309	1 499 488
Innehav utan bestämmande inflytande	5 904	5 904
Summa eget kapital	1 471 213	1 505 393
Långfristiga skulder		
Avsättning till pensioner	361	361
Uppskjutna skatteskulder	74 940	55 018
Obligationslån	1 059 797	1 059 797
Skulder till kreditinstitut	276 926	139 210
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 313	2 313
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 424 055	1 266 417
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	21 401	15 019
Ej räntebärande skulder	439 208	332 642
Summa kortfristiga skulder	460 608	347 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 355 877	3 119 472

SUBSTANSVÄRDE PER INNEHAV, MSEK	Värde	Andel
Offentliga Hus	981,6	46%
Point Properties	522,2	25%
Industrisamhället	250,0	12%
Studentbostäder	199,4	9%
GenovaFastator	148,5	7%
NordicPM	20,3	1%
Summa innehavsbolag	2 122,0	100,0%
Övriga tillgångar och skulder ¹	-616,7	
Substansvärde	1 505,4	

1) Inklusive Fastator obligation 750 MSEK



STUDENTBOSTÄDER I SVERIGE AB

Studentbostäder i Sverige äger, förvaltar och utvecklar studentbostäder i långsiktiga partnerskap med kommuner, landsting och högskolor. Bolaget grundades 2018 och var då en sammanslagning av tre fastighetsbolags studentportföljer. Vid sammanslagningen hade bolaget ett fastighetsvärde om 890 MSEK fördelat på 21 fastigheter och 1 350 lägenheter. Idag äger bolaget 31 fastigheter och 2 900 lägenheter, med 100 lägenheter under uppförande. Bolagets ambition är att bli Sveriges största studentbostadsbolag och det givna valet för studenter på väg mot sitt drömyrke.

Sektor: Studentbostäder

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel ¹	34,4 %
Omsättning	73,0 MSEK (39,4)
Förvaltningsresultat	27,4 MSEK (13,9)
Resultat	8,3 MSEK (22,9)
Avkastning på eget kapital ²	14,5 % (n.a)

Balansräkning, TSEK	30 jun 2020
Förvaltningsfastigheter	2 069 272
Övriga materiella anläggningstillgångar	91 718
Summa anläggningstillgångar	2 160 990
Kortfristiga fordringar	3 210
Kassa	37 372
Summa omsättningstillgångar	40 582
SUMMA TILLGÅNGAR	2 201 572
Eget kapital	578 961
Uppskjuten skatteskuld	17 281
Långfristiga räntebärande skulder	1 544 969
Långfristiga skulder	1 562 250
Räntebärande skulder	15 777
Ej räntebärande skulder	44 584
Summa kortfristiga skulder	60 360
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 201 572

Intjäningsförmåga, TSEK	30 jun 2020
Hyresintäkter	152 372
Driftskostnader	-56 284
Driftnetto	96 088

¹) Visar den ägarandel enligt ovan proformering.

²) Avser avkastning på rullande 12 månader

Stockholm den 19 aug 2020
 Aktiebolaget Fastator (publ)

Joachim Kuylenstierna
 VD

Björn Rosengren
 Ordförande

Carl Bildt
 Ledamot

Jacqueline Winberg
 Ledamot

Mats Lundberg
 Ledamot

Anders Mossberg
 Ledamot

Eva Hamilton
 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 19 augusti 2020 klockan 07.00.

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

	2020 kv 2	2019 kv 2	2020 kv 1-2	2019 kv 1-2	2019
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, TSEK	109 256	58 295	87 594	142 205	483 828
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	1 418 682	1 017 404	1 429 513	975 449	1 141 587
Avkastning på eget kapital, %	7,7%	5,7%	6,1%	14,6%	42,4%
Soliditet					
Eget kapital, TSEK	1 471 213	1 046 191	1 471 213	1 046 191	1 387 813
Balansomslutning, TSEK	3 355 877	2 356 948	3 355 877	2 356 948	3 163 278
Soliditet, %	43,8%	44,4%	43,8%	44,4%	43,9%
Substansvärde					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 465 309	1 041 918	1 465 309	1 041 918	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld	74 940	41 681	74 940	41 681	57 200
Substansvärde	1 540 249	1 083 599	1 540 249	1 083 599	1 439 859
Resultat per aktie, före utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	108 199	58 150	86 844	141 404	482 145
Aktier före utspädning	14 335 690	14 020 321	14 335 690	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, före utspädning, TSEK	7,6	4,1	6,1	10,1	34,4
Substansvärde per aktie, före utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 465 309	1 041 918	1 465 309	1 041 918	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld	74 940	41 681	74 940	41 681	57 200
Aktier före utspädning	14 335 690	14 020 321	14 335 690	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, före utspädning	107,4	77,3	107,4	77,3	102,7
Resultat per aktie, efter utspädning					
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	108 199	58 150	86 844	141 404	482 145
Aktier efter utspädning	14 405 690	14 592 821	14 405 690	14 592 821	14 942 821
Resultat per aktie, efter utspädning, TSEK	7,5	4,0	6,0	9,7	32,3
Substansvärde per aktie, efter utspädning					
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	1 465 309	1 041 918	1 465 309	1 041 918	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld	74 940	41 681	74 940	41 681	57 200
Aktier efter utspädning	14 405 690	14 592 821	14 405 690	14 592 821	14 942 821
Substansvärde per aktie, efter utspädning	106,9	74,3	106,9	74,3	96,4

F A S T A T O **R**