



DELÅRS-
RAPPORT
2020

Q1

F A S T A T O R

INNEHÅLL

03

Nyckeltal och väsentliga
händelser

04

VD har ordet

05

Finansiell information

08

Fastator i korthet

09

Våra innehav

11

Finansiella rapporter

19

Redovisningsprinciper
och noter

23

Kontaktuppgifter

24

Härledning nyckeltal

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiell info i sammandrag	2020 kv 1	2019 kv 1	2019
Omsättning, MSEK	62,7	36,3	218,4
Periodens resultat, MSEK	-21,7	83,9	483,8
Avkastning på eget kapital, %	-2,2	10,6	43,1
Soliditet, %	43,5	53,6	43,9
Nyckeltal per aktie			
Börskurs på bokslutsdagen, kronor	75,8	44,8	79,8
Resultat per aktie före utspädning, kronor ¹⁾	-1,52	5,9	34,4
Resultat per aktie efter utspädning, kronor ¹⁾	-1,43	5,7	32,3
Substansvärde, MSEK, ¹⁾	1 421,0	1 015,0	1 439,9
Substansvärde per aktie före utspädning, kronor ¹⁾	101,35	72,40	102,70
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor ¹⁾	95,10	69,56	96,36

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare

JANUARI-MARS 2020

- Omsättningen under perioden uppgår till 62,7 MSEK (36,7).
- Orealiserade värdeförändringar av fastigheter uppgår till 7,5 MSEK (72,4).
- Orealiserade värdeförändringar av innehav i intressebolag uppgår till -8,8 MSEK (29,2).
- Periodens resultat under perioden uppgår till -21,7 MSEK (83,9)
- Förvaltningsfastigheter per 31 mars 2020 uppgår till 1 230,3 MSEK (1 229,5).
- Innehav i intressebolag uppgår per 31 mars 2020 till 1 144,1 MSEK (1 152,9).
- Räntebärande skulder uppgår per 31 mars 2020 till 1 288,3 MSEK (1 296,7).
- Substansvärdet per 31 mars 2020 uppgår till 1 421,0 MSEK (1 439,9).

OMSÄTTNING

62,7 MSEK

SUBSTANSVÄRDE

1 421,0 MSEK

SOLIDITET

43,5 %

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

FÖRSTA KVARTALET, JANUARI–MARS

- Offentliga Hus rekryterade Terese Filipsson som ny fastighetschef och Jenny Diaz Jernberg till rollen som projektledare för transaktioner. Terese Filipsson har över 20 års erfarenhet från fastighetsbranschen och har bland annat arbetat som förvaltningschef på Nordic PM, där hon ansvarat för förvaltning och utveckling av bland annat Offentliga Hus fastigheter. Jenny Diaz Jernberg kommer närmast från Pangea Property Partners där hon har arbetat med fastighetstransaktioner och analys.
- Offentliga Hus utsåg två nya styrelseledamöter vid en extrainsatt bolagsstämma i mars. Mari Broman har bred och mångårig erfarenhet från ledande befattningar i Göteborgs kommun, styrelseuppdrag i noterade bygg- och fastighetsbolag samt gedigen kompetens inom hållbarhetsarbete. Magdalena Schmidt är advokat med mer än 25 års erfarenhet av affärsjuridik med inriktning mot fastighetsrätt och är idag partner på advokatbyrån Ramberg.
- Kreditinstitutet Nordic Credit Rating offentliggjorde en ny kreditanalys avseende svenska samhällsfastighetsbolag, där man belyste Offentliga Hus stabila affärsverksamhet med en stark portfölj och långa hyresavtal.
- Valberedningen i Fastator föreslog Eva Hamilton som ny ledamot i bolagets styrelse inför årsstämman den 6 maj. Eva har kompetensen, erfarenheten och nätverket som krävs för att leda och utveckla verksamheter med stor betydelse för samhället.
- I februari publicerade Analysguiden en ny värderingsanalys för Fastator. Analysguiden värderar aktien till 23% premie på substansvärdet och höjde riktkursen för Fastators aktie från 91 kronor till 118 kronor.
- Offentliga Hus ingick avtal om förvärv av fastigheten Södertälje Torpeden 8. Affären genomfördes som bolagstransaktion med ett preliminärt pris om 36 MSEK baserat på det underliggande fastighetsvärdet om 68,5 MSEK.
- Offentliga Hus förvärvade fastigheten Borås Saturnus 14, belägen i centrala Borås. Den preliminära köpeskillingen uppgick till 42 MSEK, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 188 MSEK. Fastigheten är avsedd för vård och kontor och årshyresvärdet uppgår till cirka 12 MSEK.
- Fastator har tidigare aviserat planer på att byta börslista från First North till Main Market. I januari anlätades konsultbolaget EY för att påskynda listbytesprocessen genom att tillföra operativa resurser.

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Fastators styrelse beslutade att inte föreslå att någon utdelning lämnas för 2019, mot bakgrund av osäkerheten kring framtida konjunkturutveckling som följer av coronapandemin.
- Efter periodens utgång 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.

*Med våra
innehavsbolag vilar
Fastator på flera
ben samtidigt*

VD HAR ORDET

STABILT KVARTAL, STABIL FRAMTID

Ett oroligt kvartal i följderna av coronaviruset där Fastator stått stadigt, och där vi står väl positionerade för framtiden. Det kan vi till stor del tacka vår affärsidé för. Som börsens enda investmentbolag inom fastigheter har vi spridit såväl risker som möjligheter inom olika segment med våra innehavsbolag. En fördel som kanske förbises i tider då alla pilar pekar uppåt, men som tydligt visar sin styrka i turbulenta tider som dessa. Med våra innehavsbolag vilar Fastator på flera ben samtidigt. Det ger oss förutsättningarna för stabil och långsiktig tillväxt, parallellt med snabba tillväxtpöjligheter när tiden är mogen.

Offentliga Hus är vårt absolut största innehavsbolag och verksamt inom samhällsfastigheter med solida intäkter från stat, kommuner och regioner. Den nya ledningen, som tillträdde vid årsskiftet, började med en rivstart och har fortsatt i samma takt. Det handlar om ytterligare förvärv, förstärkt organisation med fastighetschef och utökat transaktionsteam samt ett gediget arbete inför börsnotering senare under 2020. Dessutom har bolagets styrelse utökats med Mari Broman och Magdalena Schmidt, vilket ger Offentliga Hus expertis inom hållbarhet - ett område som blir allt viktigare för såväl fastighetsbransch som samhället i stort.

För Point, vars fokus ligger på centrumutveckling, och Industrisamhället, som fokuserar på stadsnära industrifastigheter, har den coronapandemi som präglat kvartalet inte inneburit några omedelbara effekter. Hyresgästerna för båda bolagen representerar mycket diversifierade verksamheter, vilket i sammanhanget naturligtvis är en styrka, samtidigt som bolagen nogsnamt fortsätter att följa utvecklingen och föra en fortlöpande dialog med hyrestagarna. I arbetet med hyresgäster och att se framtida möjligheter och lösningar kan hela Fastatorgruppen luta sig mot Nordic PM, vårt förvaltningsbolag som finns över hela landet på plats där hyresgästerna finns. Således är Nordic PM en trygghet för såväl hyresgästen som våra innehavsbolag.

Jag vill även passa på att välkomna Eva Hamilton som framtida styrelsemedlem i Fastator. Eva har stor erfarenhet av precis det som landet behöver framigenom - att leda och utveckla verksamheter som gagnar samhället.

Fastator står stadigt. Även om framtidens konturer må vara suddiga, ser jag desto skarpare konturer för Fastator: stabilitet och möjligheter för tillväxt.



Joachim Kuylenstierna, VD

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–MARS

Intäkterna under perioden uppgick till 62,7 MSEK (36,7). De högre intäkterna beror dels på förvärv av fastigheter under 2019 som har bidragit med 23,2 MSEK högre intäkter, samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM, där intäkterna har ökat med 19,1 MSEK. Personalkostnaderna under perioden uppgår till -23,9 MSEK (-17,5). Övriga rörelsekostnader uppgår till -34,9 MSEK (-10,3), där drifts- och fastighetskostnader om -23,9 MSEK (-10,3) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 7,5 MSEK (72,4). Fastighetsvärdet i koncernen per 31 mars 2020 uppgår till 1 230,3 MSEK (1229,5). Under kvartalet har tre fastigheter värderats.

Resultat från intressebolag uppgår till -8,8 MSEK (29,2). Fastators bokförda värde per 31 mars 2020 av innehavsbolaget Offentliga Hus är baserat på ett värde för samtliga aktier i Offentliga Hus om 2 390 MSEK, motsvarande 99 % av Offentliga Hus substansvärde (EPRA NAV) per samma datum. Fastator låter varje kvartal en extern fastighetsvärderare värdera innehavet och det bokförda värdet per 31 mars 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 -15,9 MSEK (-8,8). 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 200 under första halvåret 2019.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till -14,3 MSEK (-6,7) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 176,4 MSEK (245,3). De räntebärande skulderna uppgick till 1 288,1 MSEK (1 296,7).

Fastator har under kvartalet placerat en del av kassan i aktier i noterade fastighetsbolag. De kortfristiga placeringarna redovisas till marknadsvärde och uppgår per 31 mars 2020 till 59,3 MSEK och har under perioden bidragit med oreliserade värdeförändringar om 2,1 MSEK samt realiserade värdeförändringar om 0,2 MSEK. Fastator anser att fastighetsbolag är lågt värderade och med den kassa som Fastator besitter finns möjlighet till att få en god avkastning. Investeringarna har valts att göras i aktier med hög omsättning på börsen samt i de aktier som bidrar med ett stabilt och frekvent kassaflöde.

MODERBOLAGETS RESULTAT UNDER PERIODEN

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -21,1 MSEK (112,3). Det sämre resultatet beror på värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till -12,8 MSEK (116,9). 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 ränteutgifter och dessa uppgår under perioden till 15,1 MSEK (7,3).

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 1 421,0 MSEK (1 439,9) per 31 mars 2020, vilket motsvarar 101,4 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.

Se även årsredovisningen 2019 på Fastators hemsida. Inga väsentliga nya eller förändrade risker och osäkerhetsfaktorer har identifierats under perioden.

FASTATORS AKTIE

Resultatet per aktie före utspädning för perioden uppgick till -1,52 kr (5,9). Slutkursen den 31 mars 2020 uppgick till 75,8 kronor.

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

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 mars 2020.

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

FINANSIELL RAPPORTERING

Årsstämma 2019	6 maj 2020
Delårsrapport, Q1	6 maj 2020
Delårsrapport, Q2	19 aug 2020
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 31 mars 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.



FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG, JAN–MARS



OFFENTLIGA
HUS

OFFENTLIGA HUS I NORDEN

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 7,3 MDSEK.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Hela Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	120,7 MSEK (46,2)
Förvaltningsresultat	21,8 MSEK (10,4)
Resultat	21,8 MSEK (53,0)
Avkastning eget kapital ¹	7,7 % (13,0)
Fastighetsvärde	7 259,9 MSEK (4 057,9)



INDUSTRISAMHÄLLET

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	9,3 MSEK (5,9)
Förvaltningsresultat	1,5 MSEK (1,8)
Resultat	1,8 MSEK (8,1)
Avkastning på eget kapital ¹	17,4 % (6,6)
Fastighetsvärde	432,8 MSEK (308,8)

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 %
Omsättning	40,1 MSEK (20,9)
Förvaltningsresultat	0,1 MSEK (1,6)
Resultat	-0,3 MSEK (1,2)
Avkastning eget kapital ¹	0,1 % (56,3)

Point

POINT PROPERTIES AB

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 nio fastigheter i södra och mellersta Sverige.

Sektor: Centrumfastigheter

Region: Små- och mellanstora städer i Sverige

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	40,1 MSEK
Förvaltningsresultat	19,2 MSEK
Resultat	7,6 MSEK
Avkastning eget kapital ¹	1,9 %
Fastighetsvärde	781,0 MSEK



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	1,1 MSEK (1,1)
Förvaltningsresultat	0,9 MSEK (0,9)
Resultat	0,6 MSEK (0,6)
Avkastning eget kapital ¹	0,9 % (1,0)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (205,0)

1) Avser avkastning på rullande 12 månader

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019
Nettoomsättning	62 422	36 329	214 865
Övriga rörelseintäkter	306	357	3 538
Summa intäkter	62 728	36 686	218 403
Kostnader för ersättning till anställda	-23 878	-13 124	-64 816
Övriga rörelsekostnader	-34 911	-17 516	-118 530
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-2 604	-1 850	-6 313
Värdoförändring fastigheter	7 500	72 371	785 923
Resultat från intresseföretag	-8 824	29 169	-230 391
Rörelseresultat	11	105 736	584 276
Finansiella intäkter	5 658	4 838	21 169
Finansiella kostnader	-21 550	-13 621	-75 872
Finansiella poster	-15 892	-8 783	-54 703
Resultat före skatt	-15 881	96 953	529 573
Aktuell skatt	-2 927	-747	-3 440
Uppskjuten skatt	-2 854	-12 296	-42 305
Periodens resultat	-21 662	83 910	483 828
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	-21 356	83 254	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	-306	656	1 683
Summa	-21 662	83 910	483 828
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,52	5,94	34,39
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,52	5,94	34,39
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,43	5,71	32,27
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1,43	5,71	32,27
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 942 821	14 592 821	14 942 821

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020 kv1	2019 kv 1	2019
Periodens resultat	-21 662	83 910	483 828
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-21 662	83 910	483 828
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	-21 356	83 254	482 145
Innehav utan bestämmande inflytande	-306	656	1 683
Summa	-21 662	83 910	483 828

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	6 624	2 221	6 624
Kundavtal	9 796	11 659	11 767
Summa immateriella anläggningstillgångar	16 420	13 880	18 391
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 230 300	719 868	1 229 498
Inventarier	8 773	12 152	11 836
Pågående projekt	7 288	2 850	3 802
Summa materiella anläggningstillgångar	1 246 361	734 870	1 245 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	1 144 104	810 638	1 152 878
Långfristiga fordringar på intressebolag	216 163	166 463	216 163
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	2 453	5 923	4 469
Andra långfristiga fordringar	1 179	3 261	899
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 363 899	986 285	1 374 409
Summa anläggningstillgångar	2 626 680	1 735 035	2 637 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	59 347	-	-
Kortfristiga fordringar	276 713	44 072	280 059
Likvida medel	176 375	63 968	245 283
Summa omsättningstillgångar	512 435	108 040	525 342
SUMMA TILLGÅNGAR	3 139 115	1 843 075	3 163 278

KONCERNENS BALANSRÄKNING

FORTS.

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
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	1 226 775	849 240	1 248 131
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 361 303	983 768	1 382 659
Innehav utan bestämmande inflytande	4 848	4 848	5 154
Summa eget kapital	1 366 151	988 616	1 387 813
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	59 696	31 238	57 200
Obligationslån	1 056 828	534 106	1 053 860
Skulder till kreditinstitut	189 118	199 158	187 665
Övriga långfristiga räntebärande skulder	2 613	3 000	20 325
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 318 334	777 581	1 329 129
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21 401	12 580	13 690
Ej räntebärande skulder	433 229	64 298	432 646
Summa kortfristiga skulder	454 630	76 878	446 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 139 115	1 843 075	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-mars 2018			83 254	83 254	656	83 910
Övrigt totalresultat för året				-		-
Summa totalresultat			83 254	83 254	656	83 910
Utgående balans per 31 mars 2019	22 433	112 095	849 240	983 768	4 848	988 616
Periodens resultat, apr-dec 2019			398 891	398 891	1 026	399 917
Övrigt totalresultat för året						
Summa totalresultat			398 891	398 891	1 026	399 917
Utdelning minoriteten				-	-720	-720
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital				-	-720	-720
Utgående balans per 31 dec 2019	22 433	112 095	1 248 131	1 382 659	5 154	1 387 813
Periodens resultat, jan-mars 2020			-21 356	-21 356	-306	-21 662
Övrigt totalresultat för året				-		-
Summa totalresultat			-21 356	-21 356	-306	-21 662
Utgående balans per 31 mars 2020	22 433	112 095	1 226 775	1 361 303	4 848	1 366 151

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2020 kv 1	2019 kv 1	2019
Kassaflöde från rörelsen				
Rörelseresultat		11	105 736	584 276
Avskrivningar		2 604	1 850	6 313
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		1 324	-102 844	-555 532
Erhållen ränta		-	9 660	13 366
Erhållen utdelning		-	-	2 200
Betald ränta		-19 214	-6 818	-58 880
Betalda inkomstskatter		995	-917	-4 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-14 280	6 667	-12 500
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		7 627	1 656	-206 264
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-292	4 732	250 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 945	13 055	31 322
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter		-1 743	-319 152	-1 371 027
Investeringar i inventarier		-325	-90	-8 789
Investeringar i immateriella tillgångar		-	-	-6 051
Investeringar i intresseföretag		-	-	-504 000
Investering i övriga finansiella tillgångar		-55 519	-	-50 000
Avyttring fastigheter		-	-	1 256 067
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-57 587	-319 242	-683 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		-	275 392	820 523
Amortering av lån		-4 376	-1 724	-18 529
Utdelning minoriteten		-	-	-720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 376	273 668	801 274
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde		-68 908	-32 519	148 796
Likvida medel vid årets början		245 283	96 487	96 487
Likvida medel vid periodens slut		176 375	63 968	245 283

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019
Nettoomsättning			-
Övriga rörelseintäkter	4 597	9 513	44 406
Summa intäkter	4 597	9 513	44 406
Kostnader för ersättning till anställda	-4 130	-4 301	-20 810
Övriga rörelsekostnader	-7 958	-4 877	-34 007
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-69	-67	-275
Resultat från koncernföretag	-12 849	116 985	716 880
Resultat från intresseföretag	-	-	-
Rörelseresultat	-20 409	117 253	706 194
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 122	7 251	57 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 838	-8 382	-52 185
Värdeförändring finansiella placeringar	2 148	-2 722	-3 755
Övriga finansiella kostnader	-2 107	-1 063	-6 962
Summa finansiella poster	-674	-4 916	-5 584
Resultat före skatt	-21 084	112 337	700 610
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	-21 084	112 337	700 610

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2020 kv 1	2019 kv 1	2019
Periodens resultat	-21 084	112 337	700 610
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-21 084	112 337	700 610

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	14 631	13 689	14 701
Andelar i koncernföretag	2 054 843	1 013 614	2 067 693
Fordringar på koncernföretag	639 332	479 961	639 332
Övriga värdepappersinnehav	2 733	5 512	4 469
Summa anläggningstillgångar	2 711 539	1 512 776	2 726 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga placeringar	59 347	-	-
Kortfristiga fordringar	272 151	53 045	278 654
Likvida medel	118 716	10 453	178 226
Summa omsättningstillgångar	450 214	63 498	456 880
SUMMA TILLGÅNGAR	3 161 754	1 576 274	3 183 075
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	1 244 196	543 586	543 586
Årets resultat	-21 084	112 337	700 610
Summa fritt eget kapital	1 559 796	992 607	1 580 880
Summa eget kapital	1 582 229	1 015 040	1 603 313
Långfristiga skulder			
Obligationslån	686 711	534 106	684 604
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	696 429	543 824	694 322
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	883 096	17 410	885 440
Summa kortfristiga skulder	883 096	17 410	885 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 161 754	1 576 274	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 (0,9). Fastator har också köpt kommunikationstjänster från Priority för 0,6 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 2,1 MSEK (7,3). Vidare har dotterbolaget Nordic PM fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för förvaltnings- och konsulttjänster om 7,6 MSEK (6,2).

NOT 2. SEGMENTSREDOVISNING

Fastator har delat upp verksamheten i tre segment; Investeringar, Nordic PM, 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 i 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

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
Intäkter 1)	4 597	40 056	31 500	-13 424	62 728
Driftskostnader		-13 346	-18 085	8 612	-22 818
Personalkostnader	-4 130	-18 669	-1 078		-23 877
Övriga externa kostnader	-7 743	-6 018	-3 144	4 812	-12 093
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-69	-2 405	-130		-2 604
Resultat från intresseföretag	-8 824	-	-		-8 824
Värdetförändring fastigheter	-	-	7 500		7 500
Rörelseresultat	-16 169	-383	16 563	0	11
Finansiella poster	-674	-372	-14 846		-15 892
Resultat före skatt	-16 843	-754	1 717	-	-15 880
Skatt	-	14	-5 795		-5 781
Periodens resultat	-16 843	-740	-4 078	-	-21 662
Varav minoritetens andel	-	-306	-		-306

1) För segmentet direktägda fastigheter avser intäkterna hyresintäkter samt vidaredebiterade kostnader till hyresgäster för bland annat fastighetsskatt och driftskostnader om 3,5 MSEK (0,6)

BALANSRÄKNING 2020-03-31

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Totalt
TILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar	-	16 420	-	16 420
Materiella anläggningstillgångar	14 632	6 924	1 224 806	1 246 361
Finansiella anläggningstillgångar	1 362 950	949	-	1 363 899
Övriga tillgångar	365 471	40 748	106 216	512 435

RESULTATRÄKNING 2019 kv1

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- eliminering	Totalt
Intäkter	9 513	20 944	8 268	-2 039	36 686
Driftskostnader	-	-4 394	-5 863		-10 257
Personalkostnader	-4 301	-8 822	-		-13 123
Övriga externa kostnader	-4 422	-4 877	-	2 039	-7 260
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-540	-1 207	-102		-1 850
Resultat från intresseföretag	29 169	-	-		29 169
Värdeförändring fastigheter	-	-	72 371		72 371
Rörelseresultat	29 418	1 643	74 674	0	105 736
Finansiella poster	-4 932	-93	-3 758		-8 783
Resultat före skatt	24 486	1 550	70 916	0	96 953
Skatt	-	-746	-12 296		-13 042
Periodens resultat	24 486	804	58 620	0	83 910
Varav minoritetens andel		656			656

BALANSRÄKNING 2019-03-31

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncerngemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR					
Immateriella tillgångar	9 610	4 270	-		13 880
Materiella anläggningstillgångar	16 738	15 816	702 316		734 870
Finansiella anläggningstillgångar	985 112	1 173	-		986 285
Övriga tillgångar	38 096	19 297	64 457	-13 811	108 040

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 2020-03-31

	TSEK
Andelar i dotterbolag	135 584
Andelar i intressebolag	1144 068
Fordringar hos intressebolag	216 163
Kortfristiga fordringar	142 268
Kassa och bank	9 738
Eget kapital	1 284 663
Långfristiga skulder till koncernbolag	240 663
Kortfristiga ej räntebärande skulder	122 495

Stockholm den 6 maj 2020
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 6 maj 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 1	2019 kv 1	2019
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, TSEK	-21 662	83 910	483 828
Genomsnittligt eget kapital, TSEK	977 004	788 236	1 141 587
Avkastning på eget kapital, %	-2,2%	10,6%	42,4%
Soliditet			
Eget kapital, TSEK	1 366 151	988 616	1 387 813
Balansomslutning, TSEK	3 139 115	1 843 075	3 163 278
Soliditet, %	43,5%	53,6%	43,9%
Substansvärde			
Eget kapital, TSEK	1 361 303	983 768	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	59 696	31 238	57 200
Substansvärde, TSEK	1 420 999	1 015 006	1 439 859
Resultat per aktie, före utspädning			
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-21 356	83 254	482 145
Aktier före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	-1,52	5,9	34,4
Substansvärde per aktie, före utspädning			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 361 303	983 768	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	59 696	31 238	57 200
Aktier före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	101,4	72,4	102,7
Resultat per aktie, efter utspädning			
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	-21 356	83 254	482 145
Aktier efter utspädning	14 942 821	14 592 821	14 942 821
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	-1,43	5,7	32,3
Substansvärde per aktie, efter utspädning			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, TSEK	1 361 303	983 768	1 382 659
Uppskjuten skatteskuld, TSEK	59 696	31 238	57 200
Aktier efter utspädning	14 942 821	14 592 821	14 942 821
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	95,1	69,6	96,4

F A S T A T O R