

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
2019

FASTATOR

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 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Omsättning, KSEK	71 164	33 313	214 865	109 345
Periodens resultat, KSEK	278 829	79 178	520 019	320 164
Avkastning på eget kapital	21,7%	9,2%	44,7%	43,1%
Soliditet	44,1%	62,5%	44,1%	62,5%
Nyckeltal per aktie				
Börskurs på bokslutsdagen, kronor	79,8	41,6	79,8	41,6
Resultat per aktie före utspädning, kronor ¹⁾	20,0	5,6	37,0	22,7
Resultat per aktie efter utspädning, kronor ¹⁾	18,7	5,5	34,7	22,7
Substansvärde, MSEK, ¹⁾	1 476,0	915,4	1 476,0	915,4
Substansvärde per aktie före utspädning, kronor ¹⁾	105,3	65,3	105,3	65,3
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor ¹⁾	98,8	65,3	98,9	65,3

¹ Hänförligt till moderbolagets aktieägare

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

FJÄRDE KVARTALET, OKTOBER–DECEMBER

- Under kvartalet har Fastator och Offentliga Hus genom fastighetstransaktioner sinsemellan renodlat sina fastighetsportföljer. Fastator har under fjärde kvartalet sålt sju fastigheter med ett redovisat värde om 1 228 MSEK till Offentliga Hus. Fastator innehavsbolag Industrisamhället förvärvar i sin tur 30 fastigheter av Offentliga Hus till ett underliggande fastighetsvärde om 118 MSEK. Fastigheterna är sådana som Offentliga Hus inte kategoriserar som samhällsfastigheter. Tillträdet sker under första kvartalet 2020 och förvärvet avses finansieras med befintlig likviditet och banklån.
- Point har förvärvat tre fastigheter i Karlskoga till ett överenskommet fastighetsvärde uppgående till 146 MSEK som tillträds under andra kvartalet 2020. Fastigheterna omfattar ca 17 600 kvm uthyrningsbar yta med en uthyrningsgrad om 94%. Hyresintäkterna uppgår till 19,1 MSEK och största hyresgäster är Willys samt Karlskoga kommun med totalt 39% av uthyrd area. Genomsnittlig återstående kontraktstid uppgår till 5,6 år. Fastigheterna avses finansieras med befintlig likviditet.
- Industrisamhället har ingått avtal om förvärv av 31 fastigheter med ett totalt underliggande fastighetsvärde om cirka 600 MSEK. Fastigheterna är belägna på ett flertal olika orter och har en total uthyrningsbar yta om cirka 161 000 kvm och

totala hyresintäkter om cirka 65 MSEK. Fastigheterna har ett flertal olika hyresgäster. Genomsnittlig återstående hyreskontraktstid uppgår till cirka 3,3 år och ekonomisk uthyrningsgrad uppgår till cirka 85%. Förvärvet avses finansieras med befintlig likviditet och ny lånefinansiering.

- Fastators dotterbolag Nordic PM, som ägs till 64 %, har förvärvat Centric AB samt Svenska Installationsproffsen AB. Köpeskillingarna uppgår sammanlagt till 12,5 MSEK. Centric AB är stationerade i Linköping och erbjuder fastighetsservice och markentreprenad. Svenska Installationsproffsen, med säte i Stockholm, erbjuder diverse tjänster inom installation av bland annat AV-teknik, el och fiberoptik.

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 har tillträtt som VD för innehavsbolaget Industrisamhället, han kommer från posten som VD för dotterbolaget Nordic PM.
 - Jeanette Öhrn tillträder som ny VD i dotterbolaget Nordic PM. Hon har varit med i Nordic PM sedan starten 2008 och närmast kommer från rollen som vice VD i bolaget.
 - 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.
 - 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.
 - 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. 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 har tillträtt en centrumfastighet i Falkenberg och en centrumfastighet i Motala med ett totalt fastighetsvärde om 170 MSEK.
 - 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.
 - Fastator emitterade ytterligare 200 MSEK säkerställda obligationer, vartefter total utestående volym uppgick till 550 MSEK. Ränta utgår med 3m STIBOR + 8,5 % och obligationerna har ett slutligt förfall i oktober 2021.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Offentliga Hus har ingått avtal med Anders Ivarsson AB m. fl om förvärv av tomträtten till Södertälje Torpeden 8. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och den preliminära köpeskillingen för andelarna i bolaget uppgår till 36 MSEK, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 68,5 MSEK. Tillträde beräknas ske den 31 mars 2020.
- Offentliga Hus har ingått avtal med Järngrinden Fastighets AB om förvärv av fastigheten Borås Saturnus 14. Förvärvet sker genom bolagsförvärv och den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till 42 MSEK, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 188 MSEK. Tillträde beräknas ske den 1 april 2020.

ANDRA KVARTALET, APRIL–JUNI

- Fastator tillträdde den 28 juni 2019 två fastigheter belägna i Södertälje.
- Fastator emitterade ytterligare 150 MSEK säkerställda obligationslån och därmed är den totala utestående volymen 700 MSEK, vilket utgör hela obligationelånets rambelopp. Obligationerna löper med en rörlig ränta om STIBOR 3M + 8,5% och har slutligt förfall i oktober 2021.

FÖRSTA KVARTALET, JANUARI–MARS

- Industrisamhället, bestående av stadsnära logistik- och industrifastigheter, tillträdde tre fastigheter den 29 mars 2019 till ett totalt marknadsvärde om 66,3 MSEK.

VD HAR ORDET REKORD. IGEN!

2019 kan summeras i två ord. Rekord igen! Allt sedan börsnoteringen 2015 har vi varje år höjt ribban rejält för oss själva, för att sedan även leverera nya rekord.

2019 visar Fastator en ökning av resultatet till 520 MSEK (320) och substansvärdet till 1 476 MSEK (915). Så det är också glädjande att för första gången lämna utdelning till aktieägarna. Styrelsen avser att föreslå årsstämman att lämna utdelning om 3,00 kr/aktie för 2019.

Rekord är sällan något som skapas av slump. Snarare finns där alltid en historia och hårt arbete. Vår historia handlar om viljan att skapa värde. Och vi som år efter år slår rekord är ett litet sammansvetsat team med ett enda gemensamt fokus; att vårt arbete ska visa sig i tydliga resultat genom ett ökat aktieägarvärde. I tv-sporten hade vi nog gått under benämningen vinnarskallar. På samma sätt kan våra innehavsbolag ses som vinnarskallar.

Offentliga Hus har under året ökat fastighetsvärdet från 3,9 MDSEK till 7,2 MDSEK, emitterat gröna obligationer och hybridobligationer och tagit upp en kreditrating.

Point Properties AB etablerades under året med fokus på centrumutveckling i små och mellanstora städer. Vad det betyder illustrerar kommentaren som Motala kommun spontant yttrade när Point i december lanserade sitt koncept för stadens centrum; ”den bästa julklapp vi kunde få”. Point har nu fastigheter i främst södra och mellersta Sverige med ett fastighetsvärde om cirka 1,1 MDSEK, inklusive avtalade icke tillträdna fastigheter.

Industrisamhället AB fokuserar på fastigheter i stadsnära industriområden, just där en stor del av svensk välfärd produceras av olika företag i en uppsjö av branscher. Under hösten tillträdde Joakim Orthén som ny VD efter att tidigare ha grundat och byggt upp vårt innehavsbolag Nordic PM. Joakim började med en rivstart i december genom att offentliggöra ett förvärv om cirka 600 MSEK, vilket gör att Industrisamhället i Q1 2019 kommer att visa 1,1 MDSEK i fastighetsvärde.

Nordic PM som förvaltningsbolag är något av en strategisk hörnsten för Fastator. Förutom att förvalta fastigheter åt ett stort antal andra fastighetsbolag, förvaltar Nordic PM alla fastigheter inom Fastatorgruppen. Tack vare Nordic PM kan Fastator och innehavsbolagen fokusera på tillväxt, i god för-



”
I tv-sporten hade
vi nog gått under
benämningen
vinnarskallar
”

visning om att fastigheterna också är i goda händer. För i slutet av dagen är det arbetet med varje enskild fastighet som också bygger resultat.

För 2020 höjer vi nu ribban ytterligare och ökar takten. Vi ska fokusera på Industrisamhället och Point. Med en stark finansiell ställning, rätt marknadsläge och ett superteam har jag en oerhörd tilltro till att dessa bolag blir en ännu större framgångssaga än Offentliga Hus.

Joachim Kuylentierna, VD

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTAT, JANUARI–DECEMBER

Intäkterna under perioden uppgick till 219 MSEK (118). De högre intäkterna beror både på förvärv av fastigheter samt en ökning av förvaltningstjänster i Nordic PM. Intäkterna från segmentet Direktägda fastigheter uppgår i perioden till 93 MSEK (10). Personalkostnaderna under perioden uppgår till -60,5 MSEK (-40,6). Övriga rörelsekostnader uppgår till -118,6 MSEK (-53,7), där även drifts- och fastighetskostnader om -65,3 MSEK (-25,7) ingår. De högre kostnaderna beror likt intäkterna på ett större antal fastigheter samt ökad verksamhet inom segmentet Nordic PM.

Värdeförändringar från fastigheter uppgår till 786,8 MSEK (32,7), varav realiserade uppgår till 591,6 (13,8). Samtliga fastigheter avyttrades under fjärde kvartalet och avser totalt sju stycken. Resultat från intressebolag uppgår till -197,4 MSEK (308,6). 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. Vidare har Fastator under perioden gett ett aktieägartillskott till Offentliga Hus om 604 MSEK, då bolaget ägs till 50% får det effekten att halva aktieägartillskottet bidrar till negativ värdeförändring.

Fastators bokförda värde per 31 december 2019 av innehavsbolaget Offentliga Hus är baserat på ett värde för samtliga aktier i Offentliga Hus om 2 395 Mkr, 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 december 2019 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 -54,7 MSEK (-20,2). Ökningen beror dels på förvärvet av Industrisamhället-koncernen under fjärde kvartalet 2018, som bidrog med högre räntekostnader, samt en utökad obligation i moderbolaget med 100 MSEK i fjärde kvar-

talet 2018 samt 450 MSEK under första halvåret 2019. Vidare har dotterbolaget Point emitterat en obligation om 375 MSEK, med fast ränta på 4,5%, under tredje kvartalet. Anskaffningskostnader om 18,5 MSEK för de obligationer som har emitterats under 2019 har aktiverats mot skuldbeloppet.

Fastighetsvärdet i koncernen per 31 december uppgår till 1 229,5 MSEK (320,7). Det högre värdet beror på förvärvet av fastigheter i både Industrisamhället samt Point. Flest förvärv har gjorts i Point där det under året har förvärvats åtta centrumfastigheter med redovisat värde på totalt 770,0 MSEK och i Industrisamhället har två fastigheter förvärvats med ett redovisat marknadsvärde om totalt 402,7 MSEK.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 31,3 MSEK (-2,6) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 245,3 MSEK (96,5). De räntebärande skulderna uppgick till 1 277,7 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 704,9 MSEK (322,2). Det bättre resultatet beror på värdeförändringar i dotterbolag som under perioden uppgår till 716,9 MSEK (265,7), vilket främst hänförs till högre värdeförändringar i dotterbolag kopplat till försäljningen av fastigheten Pyramiden 19.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 1 475,9 MSEK (915,4) per 31 december 2019, vilket motsvarar 98,8 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 leverantörs-skulder. 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 34,8 kr (22,7). Slutkursen den 31 december 2019 uppgick till 79,8 kronor.

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

AKTIEÄGARE

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

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,62 %	31,62
Skälsö Intressenter AB	30,41 %	30,41
Staffan Heiner Beckett	4,50 %	4,50
Nordnet Pensionsförsäkring AB	4,08 %	4,08
Ulf Adelsohn	3,57 %	3,57
Banque Internationale A Luxembourg	2,87 %	2,87
Mats Hulth i Stockholm AB	2,78 %	2,78
Danica Pension	2,51 %	2,51
Union Bancaire Privée	1,45 %	1,45
Avanza Pension	1,18 %	1,18
Totalt	84,97 %	84,97

STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN

- Styrelsen avser att på årsstämman föreslå en kontantutdelning om 3,00 kr per aktie, totalt 42,1 MSEK.

FINANSIELL RAPPORTERING

Årsredovisning 2019	6 april 2020
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 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

FASTATOR I KORTHET

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

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

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

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

Per den 31 december 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–DEC



OFFENTLIGA HUS

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 7,2 MDSEK.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Rikstäckande med närvaro i hälften av Sveriges kommuner.



INDUSTRI SAMHÄLLET

Industrisamhället är det tidigare delägda Portvakten Industrifastigheter, 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.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Södra och mellersta Sverige

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	322,7 MSEK (215,2)
Förvaltningsresultat	167,8 MSEK (113,0)
Resultat	202,5 (554,6)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	7 % (51)
Fastighetsvärde	7 246,9 MSEK (3 915,1)

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	31,0 MSEK (24,7)
Förvaltningsresultat	10,2 MSEK (9,6)
Resultat	27,8 MSEK (3,3)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	15,1 % (3,3)
Fastighetsvärde	429,5 MSEK (231,1)



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	101,4 MSEK (79,3)
Rörelseresultat	6,7 MSEK (7,7)
Resultat	3,5 MSEK (6,3)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	15,7 % (97)



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	36,8 MSEK
Förvaltningsresultat	19,2 MSEK
Resultat	7,6 MSEK
Avkastning på eget kapital, 9 mån	93,9 %
Fastighetsvärde	781,0 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	3,7 MSEK (4,1)
Förvaltningsresultat	3,1 MSEK (3,6)
Resultat	2,0 MSEK (2,7)
Avkastning på eget kapital, 12 mån	1,1 % (3,1)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (205,0)

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Nettoomsättning 1)	71 164	33 313	214 865	109 345
Övriga rörelseintäkter	1 429	988	3 538	2 372
Summa intäkter	72 593	34 301	218 403	111 717
Kostnader för ersättning till anställda	-16 691	-11 686	-60 540	-40 637
Övriga rörelsekostnader	-43 751	-17 617	-118 530	-53 686
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-464	-2 228	-6 313	-5 999
Värdetförändring fastigheter, orealiserade	20 269	3 036	194 312	18 937
Värdetförändring fastigheter, realiserade	471 901	13 786	591 611	13 786
Resultat från intresseföretag	-206 446	82 914	-195 391	308 566
Rörelseresultat	297 411	102 506	623 552	352 684
Finansiella poster	-19 361	-14 941	-54 703	-20 222
Resultat före skatt	278 050	87 565	568 849	332 462
Aktuell skatt	-5 300	-1 544	-6 525	-1 544
Uppskjuten skatt	6 079	-6 256	-42 305	-10 754
Periodens resultat	278 829	79 765	520 019	320 164
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	279 789	78 444	518 266	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	-960	734	1 753	2 265
Summa	278 829	79 178	520 019	320 164
1) Varav hyresintäkter utgör 71 324 KSEK och 5 836 KSEK vidaredebiterade servicekostnader				
Resultat per aktie före utspädning, kronor				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	19,96	5,64	36,97	22,67
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	19,96	5,60	36,97	22,67
Resultat per aktie efter utspädning, kronor				
Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	18,72	5,64	34,69	22,67
Totalt resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare	18,72	5,64	34,69	22,67
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Periodens resultat	278 829	79 178	520 019	320 164
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	278 829	79 178	520 019	320 164
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	279 789	78 444	518 266	317 899
Innehav utan bestämmande inflytande	-960	734	1 753	2 265
Summa	278 829	79 178	520 019	320 164

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	18 391	14 666
Förvaltningsfastigheter	1 229 498	320 700
Inventarier	11 836	5 407
Pågående projekt	3 802	4 948
Andelar i intresseföretag	1 187 878	781 469
Övriga långfristiga finansiella tillgångar	216 163	167 636
Övriga långfristiga värdepappersinnehav	5 368	5 923
Summa anläggningstillgångar	2 672 936	1 300 749
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	311 350	50 694
Likvida medel	245 283	96 487
Summa omsättningstillgångar	556 633	147 181
SUMMA TILLGÅNGAR	3 229 569	1 447 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital	112 095	112 095
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 284 252	765 986
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 418 780	900 514
Innehav utan bestämmande inflytande	5 225	4 192
Summa eget kapital	1 424 005	904 706
Långfristiga skulder		
Avsättning till pensioner	361	361
Uppskjutna skatteskulder	57 200	14 910
Räntebärande skulder	1 261 850	347 318
Ej räntebärande skulder	9 718	12 718
Summa långfristiga skulder	1 329 129	375 307
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	15 836	111 991
Ej räntebärande skulder	460 599	55 926
Summa kortfristiga skulder	476 435	167 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 229 569	1 447 930

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 2018	22 433	111 883	446 233	580 549	939	581 488
Periodens resultat, jan-dec 2018			317 899	317 899	2 265	320 164
Avgår till minoriteten			-988	-988	988	-
Upplösen tilläggsköpeskillning			2 842	2 842		2 842
Övrigt totalresultat för året				-		-
Summa totalresultat			319 753	319 753	3 253	323 006
Teckningsoptioner		-306		-306		-306
Återköp teckningsoptioner		518		518		518
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	212	-	212	-	212
Utgående balans per 31 december 2018	22 433	112 095	765 986	900 514	4 192	904 706
Periodens resultat, jan-dec 2019			518 266	518 266	1 753	520 019
Övrigt totalresultat för året				-		-
Summa totalresultat	-	-	518 266	518 266	1 753	520 019
Utdelning minoritet				-	-720	-720
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital					-720	-720
Utgående balans per 31 december 2019	22 433	112 095	1 284 252	1 418 780	5 225	1 424 005

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

KSEK	Not	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen					
Rörelseresultat		297 411	2 771	623 552	352 684
Avskrivningar		-428	2 228	6 313	5 999
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-284 832	37	-590 532	-340 620
Erhållen ränta		3 972	1 125	16 404	24 098
Erhållen utdelning		-	-	2 200	9 500
Betald ränta		-25 925	-14 262	-61 918	-30 553
Betalda inkomstskatter		904	-401	-4 244	-1 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-8 898	-8 502	-8 225	19 534
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-197 761	-25 213	-237 555	-36 835
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-290 536	17 116	277 102	14 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-497 195	-16 599	31 322	-2 451
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investering i immateriella tillgångar		-6 051	-	-6 051	-
Investeringar i fastigheter		-309 432	-30 553	-1 374 232	-41 296
Investeringar i inventarier		-2 659	-2 100	-5 584	-2 028
Investeringar i intresseföretag		-504 000	-40	-504 000	-494
Avyttring fastigheter		1 254 665	30 475	1 256 067	28 319
Investering i övriga finansiella fordringar		-	-5 124	-50 000	-8 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	432 523	-7 342	-683 800	-24 466
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Teckningsoptioner		-	-	-	212
Upptagna lån		11 723	342 118	820 523	342 118
Amortering av lån		-7 479	-252 898	-18 529	-253 542
Utdelning minoriteten		-	-	-720	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	4 244	89 220	801 274	88 788
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	2	-60 428	65 279	148 796	61 871
Likvida medel vid årets början		305 711	31 208	96 487	34 616
Likvida medel vid periodens slut		245 283	96 487	245 283	96 487

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	26 752	9 117	44 406	24 795
Summa intäkter	26 752	9 117	44 406	24 795
Kostnader för ersättning till anställda	-7 627	-2 564	-16 534	-8 552
Övriga rörelsekostnader	-18 287	-3 248	-34 007	-10 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-139	-54	-275	-209
Resultat från koncernföretag	596 258	17 064	716 880	265 668
Resultat från intresseföretag	-	-	-	-1 884
Rörelseresultat	596 957	20 314	710 470	268 896
Finansiella poster	1 864	-12 280	-5 584	-15 427
Bokslutsdispositioner	-	68 700	-	68 700
Resultat före skatt	598 821	76 734	704 886	322 169
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	598 821	76 734	704 886	322 169

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Periodens resultat	598 821	76 734	704 886	322 169
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	598 821	76 734	704 886	322 169

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	14 701	13 561
Andelar i dotterföretag	2 067 693	896 629
Fordringar hos dotterföretag	639 332	283 163
Övriga långfristiga finansiella anläggningstillgångar	4 469	5 923
Summa anläggningstillgångar	2 726 195	1 199 276
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	282 208	66 778
Likvida medel	178 226	1 630
Summa omsättningstillgångar	460 434	68 408
SUMMA TILLGÅNGAR	3 186 629	1 267 684
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital	22 433	22 433
Summa bundet eget kapital	22 433	22 433
<u>Fritt eget kapital</u>		
Överkursfond	336 684	336 684
Balanserat resultat	543 586	221 517
Årets resultat	704 886	322 069
Summa fritt eget kapital	1 585 156	880 270
Summa eget kapital	1 607 589	902 703
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	1 394 749	339 243
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	1 404 467	348 961
Kortfristiga skulder		
Ej räntebärande skulder	174 573	16 020
Summa kortfristiga skulder	174 573	16 020
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 186 629	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 uppgick per 1 januari 2019 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 företags 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

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 3,8 MSEK (1,0). Fastator har också köpt kommunikationstjänster från Priority för 1,0 MSEK (0,5), där styrelseordföranden har ett betydande innehav. Under perioden har Fastator fakturerat för transaktionstjänster och affärsutveckling till intressebolaget Offentliga Hus till ett belopp om 30,4 MSEK (24,2), fakturerat för lokal samt tillhörande omkostnader om 0,4 MSEK (0,5) samt sålt fastigheter till ett värde om 1 228 MSEK. Vidare har dotterbolaget Nordic PM fakturerat intressebolaget Offentliga Hus för förvaltnings- och konsulttjänster om 25,5 MSEK (19,5).

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 november 2016 och sedan dess har Nordic PM köpt bolag med liknande verksamhet för att få en helhetslösning inom fastighetskötsel. 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 kv 1-4

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Eliminering	Totalt
Intäkter	44 405	101 369	92 645	-20 016	218 403
Driftskostnader	-	-25 065	-40 308	14 675	-50 698
Personalkostnader	-16 534	-44 006	-	-	-60 540
Övriga externa kostnader	-44 231	-19 999	-8 943	5 341	-67 832
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-466	-5 583	-264	-	-6 313
Resultat från intresseföretag	-195 391	-	-	-	-195 391
Värdeförändring fastigheter	-	-	785 923	-	785 923
Rörelseresultat	-212 217	6 716	829 053	0	623 552
Finansiella poster	-5 824	-414	-48 465	-	-54 703
Resultat före skatt	-218 041	6 302	780 588	0	568 849
Skatt	-179	-2 553	-46 098	-	-48 830
Periodens resultat	-218 220	3 749	734 490	0	520 019
Varav minoritetens andel	-	1 753	-	-	1 753

BALANSRÄKNING 2019-12-31

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR					
Immateriella tillgångar	-	18 391	-		18 391
Materiella anläggningstillgångar	1 822	12 243	1 231 071		1 245 136
Finansiella anläggningstillgångar	1 408 510	899	-		1 409 409
Övriga tillgångar	455 215	34 402	67 016		556 633

RESULTATRÄKNING 2018 kv1-4

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- eliminering	Totalt
Intäkter	24 795	79 314	9 874	-2 266	111 717
Driftskostnader	-	-18 667	-7 103	2 266	-23 504
Personalkostnader	-9 184	-31 453	-		-40 637
Övriga externa kostnader	-10 879	-19 101	-203		-30 183
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-3 441	-2 363	-195		-5 999
Resultat från intresseföretag	308 566	-	-		308 566
Värdeförändring fastigheter	-	-	32 723		32 723
Rörelseresultat	309 857	7 731	35 096	0	352 684
Finansiella poster	-16 573	-106	-3 544		-20 222
Resultat före skatt	293 284	7 625	31 552	0	332 462
Skatt	-	-1 367	-10 931		-12 298
Periodens resultat	293 284	6 258	20 621	0	320 164
Varav minoritetens andel	-	2 265	-		2 265

BALANSRÄKNING 2018-12-31

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Direktägda fastigheter	Koncern- eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR					
Immateriella tillgångar	10 083	4 583	-		14 666
Materiella anläggningstillgångar	13 434	6 199	311 422		331 055
Finansiella anläggningstillgångar	953 854	1 173	-		955 027
Övriga tillgångar	44 234	16 270	86 677		147 181

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 2019-12-31	KSEK
Andelar i dotterföretag	132 468
Andelar i intresseföretag	1 187 892
Fordringar hos dotterföretag	9 343
Fordringar hos intresseföretag	216 163
Kortfristiga fordringar	135 982
Kassa och bank	844
Eget kapital	1 325 492
Långfristiga skulder till koncernbolag	240 663
Kortfristiga ej räntebärande skulder	116 538

Stockholm den 20 februari 2020
Aktiebolaget Fastator (publ)



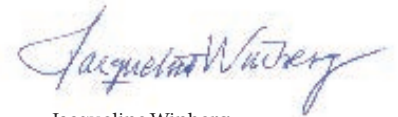
Joachim Kuylenstierna
VD



Björn Rosengren
Ordförande



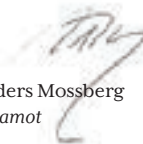
Carl Bildt
Ledamot



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 20 februari 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

	2019 kv 4	2018 kv 4	2019 kv 1-4	2018 kv 1-4
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, KSEK	278 829	79 178	520 019	320 164
Genomsnittligt eget kapital, KSEK	1 283 950	865 596	1 164 356	743 097
Avkastning på eget kapital	21,7%	9,2%	44,7%	43,1%
Soliditet				
Eget kapital, KSEK	1 424 005	904 706	1 424 005	904 706
Balansomslutning, KSEK	3 229 569	1 447 930	3 229 569	1 447 930
Soliditet	44,1%	62,5%	44,1%	62,5%
Substansvärde				
Eget kapital, KSEK	1 418 780	900 514	1 418 780	900 514
Uppskjuten skatteskuld, KSEK	57 200	14 910	57 200	14 910
Substansvärde, KSEK	1 475 980	915 424	1 475 980	915 424
Resultat per aktie, före utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	279 789	78 444	518 266	317 899
Aktier före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Resultat per aktie, före utspädning, SEK	19,96	5,60	36,97	22,67
Substansvärde per aktie, före utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	1 418 780	900 514	1 418 780	900 514
Uppskjuten skatteskuld, KSEK	57 200	14 910	57 200	14 910
Aktier före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Substansvärde per aktie, före utspädning, SEK	105,27	65,29	105,27	65,29
Resultat per aktie, efter utspädning				
Periodens resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	279 789	78 444	518 266	317 899
Aktier efter utspädning	14 942 821	14 020 321	14 942 821	14 020 321
Resultat per aktie, efter utspädning, SEK	18,72	5,60	34,68	22,67
Substansvärde per aktie, efter utspädning				
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare, KSEK	1 418 780	900 514	1 418 780	900 514
Uppskjuten skatteskuld, KSEK	57 200	14 910	57 200	14 910
Aktier efter utspädning	14 942 821	14 020 321	14 942 821	14 020 321
Substansvärde per aktie, efter utspädning, SEK	98,78	65,29	98,78	65,29

AKTIEBOLAGET
FASTATOR (PUBL)

FASTATOR