

Q1

DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI - 31 MARS 2017

F A S T A T O R

Q1

INNEHÅLL

Fastator i korthet	4
VD har ordet	5
Väsentliga händelser	6
Aktiens utveckling	6
Våra innehav	7
Finansiell information	11
Finansiella rapporter	12
Redovisningsprinciper och noter	21
Kontaktuppgifter	28

FASTATOR I KORTHET

Fastator är ett börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.

Vår affärsidé är att hjälpa små och stora entreprenörer i fastighetsbranschen att växa genom att gå in som delägare i deras bolag. Genom kapital, fastighetsexpertis, ett starkt nätverk och erfarenhet av finansieringsfrågor tar vi ett aktivt ägarskap och är med i varje fas i bolagets utveckling.

Som det enda fastighetsnischade investmentbolaget på aktiemarknaden ger vi sparare unik tillgång till fastighetssektorn

som investeringsobjekt. Vår portfölj sträcker sig från traditionella fastighetsbolag till tjänsteföretag inom förvaltning och nya digitala lösningar för fastighetsbranschen. Vi ger investerare en möjlighet att exponeras mot flera olika delsegment på fastighetsmarknaden och ta del av värdeutvecklingen i sektorn som helhet.

Fastator investerar i både noterade och onoterade bolag med internationell spännvidd. Vår ägarandel uppgår till mellan 10 och 50 procent och i regel investerar vi minst 50 MSEK per bolag.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Resultat från innehaven, MSEK	27,7	38,1	119,7
Periodens resultat, MSEK	20,5	35,0	91,3
Avkastning på eget kapital, %	15,0%	19,6%	18,9%
Soliditet, %	66,5%	88,8%	66,0%
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	1,47	2,49	6,50
Substansvärde, MSEK	550,1	472,5	529,3
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor	39,23	33,57	37,75

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Resultat från intresseföretag	28,9	7,7	93,5
Resultat från övriga investeringar	-1,2	0,0	0,1
Resultat från avecklade verksamheter	0,0	30,4	26,1
Resultat från innehaven	27,7	38,1	119,7
Centrala kostnader	-5,0	-3,7	-24,2
Finansnetto	-2,2	0,6	-4,2
Periodens skatt	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat	20,5	35,0	91,3

VD HAR ORDET

FASTATORS AFFÄRSMODELL VINNER MARK



Fastators blygsamma resultat för det första kvartalet 2017, 20,5 MSEK (35,0), är ett resultat av höstens aktiviteter, där vårt fokus till stor del låg på kapitalskaffning. Bland annat emitterade vi i oktober ett treårigt obligationslån med ett totalt rambelopp om 500 MSEK. Trots ett lägre resultat än motsvarande jämförelsekvartal är resultatet bättre än de två föregående perioderna och jag kan konstatera att vårt substansvärde ökade till 550,1 MSEK under perioden (472,5), motsvarande 39,23 kr per aktie (33,57).

Under de senaste månaderna har vi också kunnat se hur flera onoterade bolag anammat vår affärsidé att verka som ett investmentbolag nischat mot fastighetssektorn. Det är en utveckling som vi välkomnar och ser som ett hjälpmedel för att kommunicera vår affärsmodell till den breda marknaden.

Sedan årsskiftet har ytterligare drygt 100 mkr av obligationen placerats i Offentliga Hus-koncernen och bolaget har därmed kunnat slutföra två intressanta förvärv, ett antal skolfastigheter i norra Sverige och ett antal vårdfastigheter i södra Sverige.

Framöver kommer vi att sätta mer kapital i arbete. Jag ser fram emot att berätta mer om detta i nästa kvartalsrapport!

”
Vi välkomnar att flera
onoterade bolag har
anammat vår affärsidé

Joachim Kuylenstierna tf. VD

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

FÖRSTA KVARTALET, JANUARI - MARS

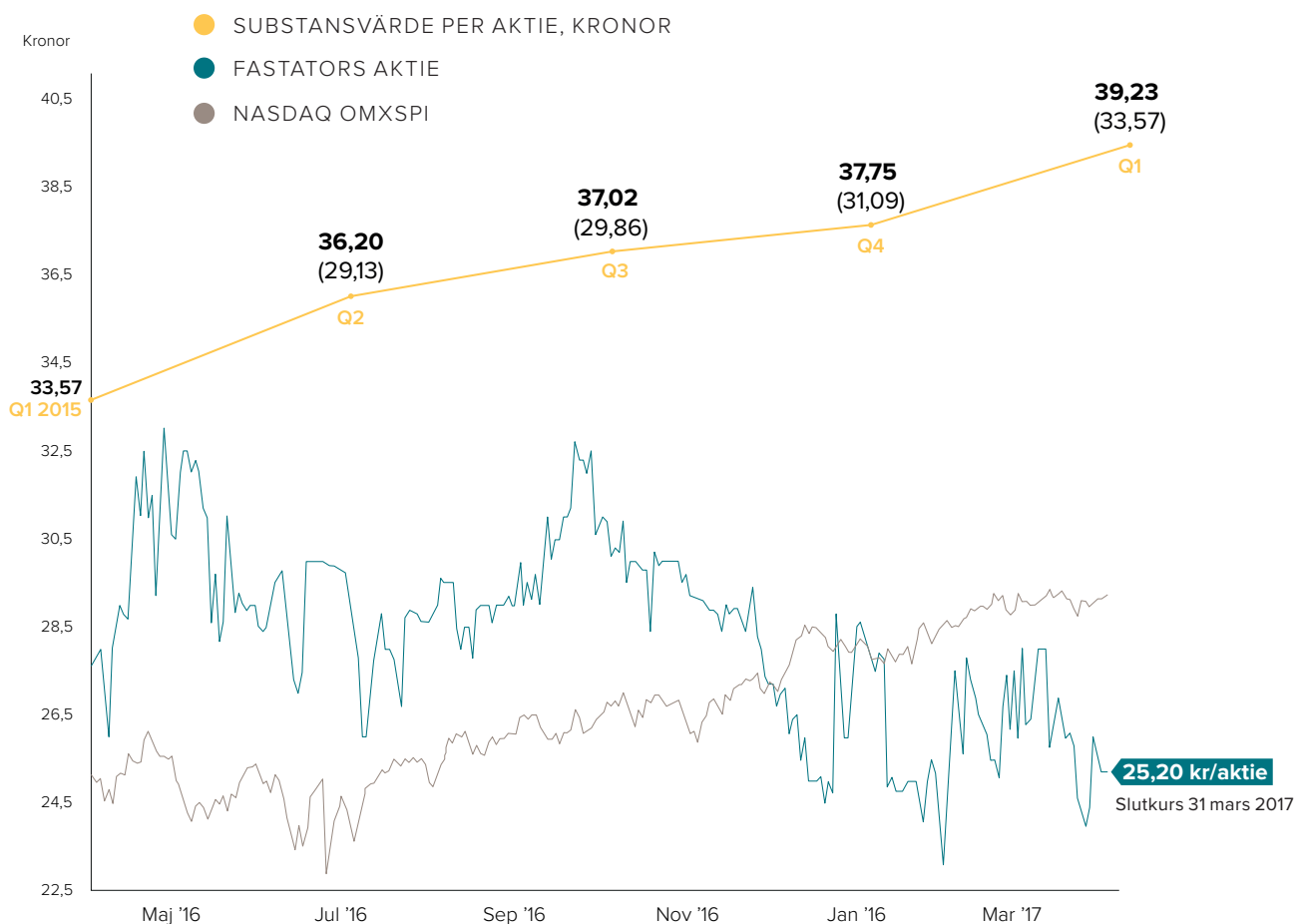
Joachim Kuylenstierna, en av Fastators grundare, tillträdde som tillförordnad VD den 1 januari 2017.

HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den 3 maj 2017 avhöll Fastator årsstämma i Stockholm. På

stämman omvaldes följande styrelseledamöter; Björn Rosengren, Anders Mossberg, Carl Bildt och Mats Lundberg. Stämman beslutade om nyval av ledamoten Jacqueline Winberg. Stämman beslutade vidare att ge styrelsen ett bemyndigande att genomföra en nyemission om högst 100 MSEK. Stämman beslutade även att bolagsordningen ändras innebärande att uppdelning i olika aktieslag upphör och samtliga aktier får en röst vardera.

AKTIENS UTVECKLING



VÅRA INNEHAV

Fastators portfölj sträcker sig över flera fastighetssektorer och geografiska marknader. Fastatorsfären innefattar såväl renodlade fastighetsbolag som tjänsteföretag inom förvaltning och digitala tjänster för morgondagens fastighetsmarknad.

En viktig del av vår affärsmodell är det lokala entreprenörskapet. Tack vare Fastators samverkan med starka entreprenörer som har en överlägsen kunskap om sina lokala marknader stärker vi vår konkurrenskraft och minskar affärsrisken. Våra entreprenörer har en daglig närvaro på sina lokala marknader. De har en nära kontakt med hyresgäster, kunder, leverantörer och partners som ett vanligt investmentbolag aldrig kommer i närheten av.

Per den 31 mars 2017 ägde Fastator sex större innehav; intressebolagen Offentliga Hus i Norden AB, GenovaFastator Holding AB, NSH Holding AB, Portvakten Industrifastigheter AB, Liveable AB samt dotterbolaget Nordic PM AB. I övriga innehav ingår fastigheterna på Dalarö, managementbolaget OH Management AB samt ägarbolaget till Offentliga Hus i Norden AB, Offentliga Hus i Norden Holding AB.

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

FINANSIELL ÖVERBLICK FÖR FÖRSTA KVARTALET 2017

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Fastators resultatandel	25 MSEK (7,5)
Koncernmässigt värde i Fastator	250 MSEK (207,5)
Akkumulerad avkastning på investeringen ¹	65 %

PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER AB

Fastators resultatandel	1,3 MSEK (-)
Koncernmässigt värde i Fastator	85,0 MSEK (-)
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	12 %

NSH HOLDING AB

Fastators resultatandel	3,9 MSEK (-)
Koncernmässigt värde i Fastator	38,9 MSEK (-)
Akkumulerad avkastning på investeringen ⁴	n.a

NORDIC PM AB

Fastators resultatandel	-1,2 MSEK (-)
Koncernmässigt värde i Fastator	-1,1 MSEK (-)
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	n.a

LIVEABLE AB

Fastators resultatandel	-0,1 MSEK (-)
Koncernmässigt värde i Fastator	4,7 MSEK (-)
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	n.a

PROJEKTFINANSIERING

GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastators resultatandel ²	0,4 MSEK (0,2)
Koncernmässigt värde i Fastator	143,0 MSEK (140,8)
Akkumulerad avkastning på investeringen	1 054 %

ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	-1,7 MSEK
-------------------------	-----------

¹ Sedan 2012.

² Fastator har även resultat från avyttring av aktierna i Nacka Sicklaön. Detta redovisas som avvecklad verksamhet i resultaträkningen. Resultatet uppgick till 29,9 MSEK.

³ Förvärvat 2016.

⁴ Fastator har ej investerat något eget kapital i investeringen utan allt investerat kapital har skett av det gemensamägda holdingbolaget OH Holding AB.

FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG

AKTIVA INVESTERINGAR



OFFENTLIGA HUS

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Offentliga Hus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Offentliga Hus är Fastators största innehav. Bolaget ägs till 50 procent av Fastator och till 50 procent av Cofigelux Sarl via ett gemensamt holdingbolag. Offentliga Hus har 64 samhällsfastigheter i 27 svenska kommuner över hela Sverige. Samhällsfastigheter har de senaste åren seglat upp som en attraktiv fastighetsinvestering. Hyresavtalen är i regel långa och hyresgästerna – stat, kommun och landsting – är stabila motparter vars betalningsförmåga ytterst garanteras av skatteintäkter. I maj 2017 förvärvade Offentliga Hus genom bolag ytterligare sju vårdfastigheter i Höör, Skåne.

Sektor: Samhällsfastigheter

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	32,5 MSEK (29,2)
Förvaltningsresultat	21,2 MSEK (18,8)
Resultat	32,1 MSEK (12,1)
Avkastning på eget kapital ⁵	20 % (20)
Fastighetsvärde	1 730,8 MSEK (1 547,2)



PORTVAKTEN
INDUSTRIFASTIGHETER AB

PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER AB

Portvakten Industrifastigheter AB är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger nio större industrifastigheter i Ängelholmsområdet, med en uthyrningsbar yta om cirka 48 800 kvm. Sedan den 1 november 2016 äger Fastator 50 procent av bolaget. Resterande aktier kontrolleras av Per-Axel Bengtsson, VD och delägare i Portvakten.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Öresundsregionen

Entreprenör: Per-Axel Bengtsson, utnämnd till "Årets Företagare" i Ängelholm 2011. Juryns motivering var att företaget Portvakten bidrar till den positiva utvecklingen av kommunen.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	4,5 MSEK (-)
Förvaltningsresultat	1,4 MSEK (-)
Resultat	1,3 MSEK (-)
Avkastning på eget kapital ⁵	n.a
Fastighetsvärde	201,0 MSEK (-)



NSH HOLDING AB

NSH HOLDING AB

Sedan den 15 juli 2016 ägs NSH Holding AB till 50 procent av Fastator och till 50 procent av Cofigelux Sarl via ett gemensamt holdingbolag. NSH Holding AB äger en portfölj bestående av 725 studentlägenheter belägna i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Majoriteten av fastigheterna ligger i attraktiva högskole- och universitetsstäder med ökande befolkning. Behovet av små och prisvärda lägenheter i dessa områden är stort, vilket borgar för låg uthyrningsrisk.

Sektor: Student- och temporärboende

Region: Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	9,9 MSEK (-)
Förvaltningsresultat	3,1 MSEK (-)
Resultat	7,1 MSEK (-)
Avkastning på eget kapital ⁵	n.a
Fastighetsvärde	404,3 MSEK (-)



NORDIC PM AB

Nordic PM AB är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 38 medarbetare och förvaltar 165 fastigheter från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 300 000 kvm. Sedan den 1 november 2016 är Nordic PM AB ett helägt dotterbolag till Fastator. Nordic PM AB ska växa och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Genom Nordic PM AB kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Entreprenör: Joakim Orthén har lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Genom sin gedigna branschvana och sitt breda kontaktnät hittar Joakim synergier som skapar värdefulla affärsmöjligheter samtidigt som han gärna tar en aktiv roll i det löpande förvaltningsarbetet.

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	9,5 MSEK (-)
Rörelseresultat	-1,3 MSEK (-)
Resultat	-1,2 MSEK (-)
Avkastning på eget kapital ⁵	n.a

LIVEABLE

LIVEABLE AB

Sedan den 31 oktober 2016 äger Fastator 25 procent av aktierna i det finansiella teknikföretaget Liveable AB, som erbjuder en ny typ av digital plattform för hyresmarknaden. Bolaget är i uppstartsfas och följer sin affärsplan. Med Fastators stöd är Liveable AB:s ambition att ta en ledande roll för att driva utvecklingen av denna del av hyresmarknaden i Sverige och internationellt.

Sektor: Digitala tjänster för fastighetssektorn

Region: Hela Sverige och internationellt

Entreprenör: Martina Hessel, entreprenör med en bakgrund från försäkrings- och finansbranschen i Sverige, Schweiz och USA.

Fastators ägarandel	25 %
Omsättning	0 MSEK (-)
Rörelsesresultat	-0,4 MSEK (-)
Resultat	-0,4 MSEK (-)
Avkastning på eget kapital ⁵	n.a

PROJEKTFINANSIERING



GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastator äger 50 procent i GenovaFastator Holding AB som äger en fastighet 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. Tillsammans med Genova Property Group pågår planarbete för att utveckla fastigheten och tillhörande parkeringsområde till ett levande bostadskvarter med närhet till Stockholm city.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Entreprenör: Andreas Eneskjöld. Andreas är koncernchef och delägare i Genova Property Group som han var med och startade redan 2006. Andreas är också grundare av Nordier Property Group där han tidigare var VD.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	1,0 MSEK (1,1)
Förvaltningsresultat	0,9 MSEK (1,0)
Resultat	0,6 MSEK (1,0)
Avkastning på eget kapital ⁵	2,0 % (2,0)
Fastighetsvärde	180,0 MSEK (180,0)

⁵ Rullande 12 månader.

ÖVRIGA INNEHAV

Fastator är även direktägare till en fastighetsinvestering som utgörs av sex markfastigheter på Dalarö i Stockholms skärgård. Värdet på fastigheterna uppgick per den 31 mars 2017 till 18,0 MSEK (18,0).

FINANSIELL INFORMATION

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden uppgick till 20,5 MSEK (35,0). Det lägre redovisade resultatet beror framför allt på högre värdeförändringar i de underliggande innehaven föregående år. I resultatet ingick resultat från intresseföretag och övriga investeringar om 27,7 MSEK (38,1). Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har avyttras till 0,0 MSEK (30,4). I resultat från avvecklad verksamhet föregående år ingick både avyttringarna av Nacka Sicklaön 386:6 och dotterbolaget Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8.

INTÄKTER OCH KOSTNADER I MODERBOLAGET OCH DOTTERBOLAG MED CENTRALA FUNKTIONER

Fastators centrala och finansiella nettokostnader för perioden uppgick till -7,2 MSEK (-3,1), bestående av övriga rörelseintäkter samt personalrelaterade och övriga rörelsekostnader om netto -5,0 MSEK (-3,7) och finansiella poster om -2,2 MSEK (0,6). Ökningen av centrala kostnader beror främst på högre kostnader för den egna organisationen.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -121,6 MSEK (11,9) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 35,9 MSEK (16,6). De räntebärande skulderna uppgick till 244,8 MSEK (40,8). Under föregående period emitterade bolaget ett obligationslån på 250,0 MSEK som innehavs av externa investerare. Därutöver finns en avtalad möjlighet att emittera ytterligare 250 MSEK.

PERSONAL

Moderbolaget har vid utgången av perioden fem anställda personer. Central administration köps därutöver av intresseföretaget OH Management AB.

MODERBOLAGET

Moderbolaget har under 2017 ändrat redovisningsprinciper till att redovisa innehav av dotterföretag till verkligt värde enligt IAS 39. Effekten av byte av redovisningsprincip framgår av not 2. Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 20,5 MSEK (35,0). Moderbolagets likvida medel uppgick till 25,2 MSEK (13,0). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 550,1 MSEK per den 31 mars 2017, vilket motsvarar 39,23 kronor per aktie.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastator finansierar fastighetsprojekt och 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 exponerad mot olika slag av finansiella risker, främst relaterade till lån, kundfordringar och leverantörskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

FASTATORS B-AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 1,47 kr (2,49). Slutkursen den 31 mars 2017 uppgick till 25,20 kronor.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 mars 2017.

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98 %	30,93 %
Skälsö Intressenter AB	30,41 %	29,41 %
Danica Pension	5,37 %	5,20 %
Staffan Heiner Beckett	4,37 %	4,22 %
Ulf Adelson	4,28 %	4,14 %
Banque Internationale A Luxembourg	4,19 %	4,06 %
Mats Thore Axel AB	3,64 %	3,52 %
Melbye Invest APS	2,96 %	2,86 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,47 %	1,42 %
Fredrik Klerfelt	1,39 %	1,35 %
Totalt	90,06 %	87,11 %

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Nettoomsättning	9 503	0	7 165
Övriga rörelseintäkter	433	300	2 098
Summa intäkter	9 936	300	9 263
Kostnader för ersättning till anställda	-7 376	-1 768	-12 318
Övriga rörelsekostnader	-7 975	-2 256	-20 407
Avskrivningar av inventarier	-837	-47	-813
Värdeförändring fastigheter	0	0	0
Resultat från intresseföretag	28 896	7 745	93 543
Rörelseresultat	22 644	3 974	69 268
Finansiella poster	-2 255	618	-4 245
Resultat före skatt	20 389	4 592	65 023
Skatt	153	0	138
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	20 542	4 592	65 161
Avvecklade verksamheter			
Resultat från avvecklad verksamhet	0	30 397	26 131
Periodens resultat	20 542	34 989	91 292
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	20 542	34 989	91 292
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Summa	20 542	34 989	91 292
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,47	0,33	4,65
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	2,17	1,86
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,47	2,50	6,51
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,47	0,33	4,64
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	2,16	1,86
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,47	2,49	6,50
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 020 321	14 072 915	14 068 460

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Periodens resultat	20 542	34 989	91 292
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	20 542	34 989	91 292
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	20 542	34 989	91 292
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Summa	20 542	34 989	91 292

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	14 940	-	15 634
Materiella anläggningstillgångar	22 744	73 524	22 718
Finansiella anläggningstillgångar	729 834	435 029	587 938
Summa anläggningstillgångar	767 518	508 553	626 290
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	23 300	7 186	21 403
Likvida medel	35 911	16 598	154 282
Tillgångar avsedda för försäljning	-	-	-
Summa omsättningstillgångar	59 211	23 784	175 685
SUMMA TILLGÅNGAR	826 729	532 337	801 975
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	550 051	472 457	529 259
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	-	361
Uppskjutna skatteskulder	2 798	1 054	2 951
Räntebärande skulder	244 848	31 616	241 394
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	257 725	42 388	254 424
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	9 163	-
Ej räntebärande skulder	18 953	8 329	18 292
Skulder avsedda för försäljning	-	-	-
Summa kortfristiga skulder	18 953	17 492	18 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	826 729	532 337	801 975

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	2017-03-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	529 259	0	529 259
Årets resultat	20 542	-	20 542
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	20 542	0	20 542
Teckningsoptioner	250	-	250
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	250	0	250
Utgående eget kapital	550 051	0	550 051

TSEK	2016-03-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	437 470	0	437 470
Årets resultat	34 987	0	34 987
Övrigt totalresultat för året	-	-	0
Summa totalresultat	34 987	0	34 987
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	0
Utgående eget kapital	472 457	0	472 457

TSEK	2016-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	437 470	0	437 470
Årets resultat	91 292	-	91 292
Övrigt totalresultat för året	-	-	0
Summa totalresultat	91 292	0	91 292
Teckningsoptioner	497	-	497
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	497	0	497
Utgående eget kapital	529 259	0	529 259

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Kassaflöde från rörelsen				
Rörelseresultat		22 644	4 615	69 268
Avskrivningar		837	47	813
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-28 896	-7 626	-93 543
Erhållen ränta		3 589	784	3 414
Betald ränta		-8 844	2 352	-6 356
Betalda inkomstskatter		-506	-149	-215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-11 176	23	-26 619
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		2 123	1 710	12
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		662	234	-9 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1	-8 391	1 967	-35 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter		-	-	-
Investeringar i inventarier		-170	-50	-908
Investering i dotterbolag		-	-	-12 241
Investeringar i intresseföretag		-	-	-80 025
Investering i övriga finansiella fordringar		-113 000	-	-93 663
Avyttring dotterbolag		-	10 000	28 418
Avyttring andelar i intresseföretag		-	-	33 153
Amortering av övriga finansiella fordringar		-	-	74 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1	-113 170	9 950	-50 953
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Teckningsoptioner		250	-	498
Apportemission		-	-	-
Emissionskostnader		-	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-216	-432
Upptagna lån		2 940	-	240 825
Amortering av lån		-	-	-4 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1	3 190	-216	236 131
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	1	-118 371	11 701	149 385
Likvida medel vid årets början		154 282	4 897	4 897
Likvida medel vid periodens slut		35 911	16 598	154 282

KONCERNENS NYCKELTAL

	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Avkastning på eget kapital, %	15,0%	19,6%	18,9%
Soliditet, %	66,5%	88,8%	66,0%
Nyckeltal per aktie			
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	25,20	25,30	27,50
Utdelning, kronor	-	-	-
Substansvärde, TSEK	550 051	472 457	529 259
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	39,23	33,57	37,75
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,47	2,49	6,50
Antal utestående aktier i genomsnitt			
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 020 321	14 072 915	14 068 460
Antal utestående aktier			
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 020 321	14 072 915	14 020 321

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Nettoomsättning	-	274	-
Övriga rörelseintäkter	308	189	1 992
Summa intäkter	308	463	1 992
Kostnader för ersättning till anställda	-1 733	-1 759	-8 997
Övriga rörelsekostnader	-3 348	-2 289	-16 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-49	-47	-135
Resultat från koncernföretag	26 378	38 853	121 507
Rörelseresultat	21 556	35 221	98 226
Finansiella poster	-1 082	-234	-6 621
Bokslutsdispositioner	-	-	-350
Resultat före skatt	20 474	34 987	91 255
Skatt	-	-	36
Periodens resultat	20 474	34 987	91 291

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Periodens resultat	20 474	34 987	91 291
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	20 474	34 987	91 291

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	13 609	12 790	13 659	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	804 629	474 400	664 818	435 548
Summa anläggningstillgångar	818 238	487 190	678 477	448 457
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar	10 953	3 312	6 735	9 481
Likvida medel	25 223	13 000	136 149	1 664
Summa omsättningstillgångar	36 176	16 312	142 884	11 145
SUMMA TILLGÅNGAR	854 414	503 502	821 361	459 602
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	550 049	472 456	529 258	437 470
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder	-	36	-	36
Räntebärande skulder	244 848	760	241 394	760
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	254 566	10 514	251 112	10 514
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	-	8 298	-	8 246
Ej räntebärande skulder	49 799	12 234	40 991	3 372
Summa kortfristiga skulder	49 799	20 532	40 991	11 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	854 414	503 502	821 361	459 602

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Ingående balans	529 258	437 470	437 470
Periodens resultat	20 474	34 987	91 291
Teckningsoptioner	317	-	497
Utgående balans	550 049	472 457	529 258

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-867	11 336	10 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113 000	0	-108 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 940	0	232 148
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	-110 927	11 336	134 485
Likvida medel vid årets början	136 149	1 664	1 664
Likvida medel vid periodens slut	25 223	13 000	136 149

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. Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC har inte haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets resultat eller ställning.

Detta innebär att samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har tillämpats för koncern som vid upprättandet av 2016 års årsredovisning. Moderbolaget har ändrat sin redovisningsprincip avseende redovisat värde för Andelar i dotterföretag samt Andelar i intresseföretag från att tidigare redovisat dessa till anskaffningsvärde till att nu redovisa dessa till verkligt värde i enlighet med IAS 39. Nedan redovisas principen för värdering av andelar i dotterbolag. Effekten av byte av redovisningsprincip framgår av not 2.

VIKTIGA UPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter:

VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av oberoende värderingsman. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också på erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

VERKLIGT VÄRDE PÅ INTRESSEBOLAG

Fastator redovisar andelar i intresseföretag till ett bedömt

marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde bedömda av oberoende värderingsman. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av bolagets objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

Bolagsvärderingarna baseras på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

I syfte att bedöma intresseföretagens marknadsvärde värderas företagen externt av värderingsinstitut vid varje kvartal. Värderingarna är genomförda av Newsec. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värdenivåerna.

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5 procent skulle ge en värdeförändring med +/- 26 107 (+/- 18 155) TSEK.

VERKLIGT VÄRDE PÅ DOTTERBOLAG I MODERBOLAGET

Fastator redovisar andelar i dotterbolag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av bolagets objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt. För bolag utan egna investeringar motsvarar marknadsvärdet dotterbolagets substansvärde.

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 resultatmätt som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmätt 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 enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital. Beräkningen är på rullande tolv månader. Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

Akkumulerad avkastning under innehavstiden

Summan av upptaget värde/realiserat på en investering samt utlåning till målbolaget dividerat med investerat kapital inklusive utlåning. Används för att belysa avkastningen på investeringen ur ett flerårsperspektiv.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Termen är synonymt med Eget kapital och används traditionellt av investmentbolag för beskrivning av värdet på bolaget i fråga.

NOT 1. KASSAFLÖDE

	2017 kv 1	2016 kv 1	2016
1.1 Rörelseresultat			
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	22 644	3 974	69 268
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	641	-
Summa	22 644	4 615	69 268
1.2 Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-800	209
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	10 000	28 418
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-216	-432
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	0	8 984	28 195

NOT 2. BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP I MODERBOLAGET

Moderbolaget har ändrat sin redovisningsprincip avseende redovisat värde för Andelar i dotterbolag samt Andelar i intressebolag från att tidigare redovisat dessa till anskaffningsvärde till att nu redovisa dessa till verkligt värde i enlighet med IAS 39.

Effekten avseende bytet av redovisningsprincip vid omräkningen till IAS 39 blir en ökning av det redovisade värdet på andelar i dotterbolag med 114 021 TSEK den 1 januari 2016 samt en ökning 235 528 TSEK den 31 december 2016. Bolaget har inga direktägda innehav intressebolag vid dessa tidpunkter varmed ingen omräkning görs. Omvärderingen påverkar med motsvarande belopp eget kapital. Värdeförändringen mellan 1 januari och 31 december 2016 om 121 507 TSEK redovisas över resultaträkningen.

Moderbolagets balansräkning	2016-12-31		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
TSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13 659	-	13 659
Finansiella anläggningstillgångar	429 290	235 528	664 818
Summa anläggningstillgångar	442 949	235 528	678 477
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	6 735	-	6 735
Likvida medel	136 149	-	136 149
Summa omsättningstillgångar	142 884	-	142 884
SUMMA TILLGÅNGAR	585 833	235 528	821 361
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	293 730	235 528	529 258
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	-	-	-
Räntebärande skulder	241 394	-	241 394
Ej räntebärande skulder	9 718	-	9 718
Summa långfristiga skulder	251 112		251 112
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	-	-
Ej räntebärande skulder	40 991	-	40 991
Summa kortfristiga skulder	40 991	-	40 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	585 833	235 528	821 361

Moderbolagets balansräkning	2015-12-31		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
TSEK			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	12 909	-	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	321 527	114 021	435 548
Summa anläggningstillgångar	334 436	114 021	448 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9 481	-	9 481
Likvida medel	1 664	-	1 664
Summa omsättningstillgångar	11 145	-	11 145
SUMMA TILLGÅNGAR	345 581	114 021	459 602
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	323 449	114 021	437 470
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	36	-	36
Räntebärande skulder	760	-	760
Ej räntebärande skulder	9 718	-	9 718
Summa långfristiga skulder	10 514	-	10 514
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 246	-	8 246
Ej räntebärande skulder	3 372	-	3 372
Summa kortfristiga skulder	11 618	-	11 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	345 581	114 021	459 602

Forts. nästa sida

Forts. not 2. Byte av redovisningsprincip i moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning	2016		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
TSEK			
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	1 992	-	1 992
Summa intäkter	1 992	-	1 992
Kostnader för ersättning till anställda	-8 997	-	-8 997
Övriga rörelsekostnader	-16 141	-	-16 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-135	-	-135
Resultat från dotterbolag	-	121 507	121 507
Rörelseresultat	-23 281	121 507	98 226
Finansiella poster	-6 621	-	-6 621
Bokslutsdispositioner	-350	-	-350
Resultat före skatt	-30 252	121 507	91 255
Skatt	36	-	36
Periodens resultat	-30 216	121 507	91 291
Effekter på eget kapital	2016-12-31	2015-12-31	
Eget kapital enligt tidigare principer	293 730	323 449	
Andelar i dotterbolag	235 528	114 021	
Eget kapital ny princip	529 258	437 470	

NOT 3. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fastator har ingen egen administrativ personal utan köper central administration från OH Management AB. OH Management AB ägs till 50 procent av Vivskä AB och till 50 procent av Cofigelux Sarl. OH Management AB:s resultatandel i Fastator per den 31 mars 2017 uppgår till 0,2 MSEK (0,05). Fastator har också per balansdagen en fordran på OH Management på 31 TSEK. Fastator har köpt kommunikationstjänster från Priority Group där styrelseordföranden har ett betydande innehav för 0,7 MSEK (0,7).

Koncernen har också fordringar och skulder på intressebolagen i enlighet med årsredovisningen 2016. Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

	Offentliga Hus i Norden AB	Offentliga Hus i Norden Holding AB	Portvakten Industri- fastigheter AB	Summa
Lån till intressebolag				
Vid årets början	75 142	14 967	7 009	97 118
Nyutlåning	-	113 000	-	113 000
Amortering	-	-	-	-
Ränteintäkter	996	2 353	26	3 375
Betalda räntor	-	-	-	-
Vid årets slut	76 138	130 320	7 035	213 493
- varav långfristiga	72 000	127 663	7 000	206 663
- varav kortfristiga	4 138	2 657	35	6 830

Stockholm den 19 maj 2017
Aktiebolaget Fastator (publ)



Joachim Kuylenstierna
tf. VD

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 maj 2017 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport Q2, april - juni 2017	18 aug 2017
Delårsrapport Q3, juli - sept 2017	17 nov 2017

Fastators årsredovisning för 2016 publicerades den 5 april 2017 och är tillgänglig via hemsidan, www.fastator.se.

CERTIFIED ADVISER

Fastators Certified Adviser är Erik Penser Bankaktiebolag, tel. 08 - 463 80 00

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
NYBROGATAN 3
114 34 STOCKHOLM

Joachim Kuylenstierna, tf. VD
joachim.kuylenstierna@fastator.se
+46 (0) 70 - 515 51 51

Svante Bengtsson, CFO
svante.bengtsson@fastator.se
+46 (0) 70 - 956 67 56

AKTIEBOLAGET
FASTATOR (PUBL)

FASTATOR