

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)  
DELÅRSRAPPORT

Q3

1 JANUARI - 30 SEPTEMBER 2016

FASTATOR



Q3

---

# INNEHÅLL

Fastator i korthet	4
Väsentliga händelser	5
VD har ordet	6
Våra innehav	7
Finansiell information	9
Finansiella rapporter	10
Redovisningsprinciper och noter	19
Definitioner	23
Kontaktuppgifter	24

# FASTATOR I KORTHET

**Fastator är ett investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.**

Vår affärsidé är att investera i entreprenörsdrivna bolag där vi med kapital, branschexpertis, ett starkt nätverk, kompetens och erfarenhet av finansiering blir en aktiv ägare som bidrar till att förverkliga realiserad potential.

Som det enda fastighetsnischade investmentbolaget på aktiemarknaden ger Fastator sparare en unik tillgång till fastighetssektorn som investeringsobjekt. Som investmentbolag erbjuder Fastator investerare en möjlighet att exponeras mot flera delsegment på fastighetsmarknaden. Det breda spektrumet av fastighetsrelaterade verksamheter skapar en unik portföljmix och riskspridning mot fastighetssektorn.

För entreprenörer innebär Fastator en möjlighet att få tillgång till kunskap och kapital för att förverkliga sina affärsprojekt. Vi investerar i både noterade och onoterade bolag med internationell spännvidd, där vår ägarandel uppgår till lägst 10 och högst 50 procent. I regel investerar vi minst 50 MSEK per investering.

Bolaget med sin nuvarande affärsinriktning bildades 2015 och bör noterades på Nasdaq OMX First North i september samma år.

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2016 kv3	2015 kv3	2016 kv1-3	2015 kv1-3	2015
Resultat från innehaven, MSEK	16,9	23,3	97,6	60,4	82,7
Periodens resultat, MSEK	11,0	22,2	82,9	59,1	79,2
Avkastning på eget kapital, %	2,1%	6,1%	22,7%	24,3%	21,1%
Soliditet, %	66,5%	71,4%	66,5%	71,4%	78,2%
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	0,78	1,85	5,91	4,92	6,44
Substansvärde, MSEK			521,0	384,5	437,5
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor			37,02	29,86	31,09

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2016 kv3	2015 kv3	2016 kv1-3	2015 kv1-3	2015
Resultat från intresseföretag	16,9	20,8	71,5	31,2	52,1
Resultat från övriga investeringar	0,0	-	0,0	-	0,0
Resultat från awecklade verksamheter	0,0	2,5	26,1	29,2	30,1
<b>Resultat från innehaven</b>	<b>16,9</b>	<b>23,3</b>	<b>97,6</b>	<b>60,4</b>	<b>82,2</b>
Centrala kostnader	-6,0	-1,5	-16,0	-2,8	-4,6
Finansnetto	0,1	0,5	1,3	1,6	1,7
Periodens skatt	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
<b>Periodens resultat</b>	<b>11,0</b>	<b>22,2</b>	<b>82,9</b>	<b>59,1</b>	<b>79,2</b>

# VÄSENTLIGA HÄNDELSE

## TREDJE KVARTALET, JULI - SEPTEMBER

- Fastator förvärvade och tillträdde 50 procent av aktierna i en portfölj bestående av 725 studentlägenheter om totalt 24 654 kvm i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Förvärvet av samtliga aktier skedde via ett av Fastator till 50 procent ägt intressebolag, NSH Holding AB, samägt med engelska partners. Köpeskillingen för 100 procent av bolaget uppgick till 108 MSEK.
- Fastator förvärvade Nordic PM med verksamhet inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Nordic PM förvaltar idag 125 fastigheter från Luleå till Malmö med en sammanlagd yta om 1 100 000 kvm. Fastator tillträdde aktierna den 7 oktober. Köpeskillingen uppgick till 14 MSEK.
- Fastator har genomfört en obligationsemission om 250 MSEK med en löptid om 3 år. Obligationen kommer att löpa med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent per år som erläggs kvartalsvis. Obligationen förfaller den 20 september 2019. Det totala rambeloppet uppgår till 500 miljoner kronor. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm.

## FÖRSTA HALVÅRET, JANUARI - JUNI

- GenovaFastator Holding AB tillträdde aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB den 1 februari 2016. Fastator äger därmed 50 procent av projektet. Försäljningen gav ett resultat om 29,9 MSEK.
- Fastators årsstämma ägde rum den 10 maj. På stämman omvaldes följande styrelseledamöter: Björn Rosengren, Anders Mossberg, Agneta Jacobsson, Pelle Törnberg, Carl Bildt och Mats Lundberg. Stämman beslutade vidare att ge styrelsen ett bemyndigande att genomföra en nyemission om högst 100 MSEK samt emittera 420 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna har förvärvats av styrelseledamöter som inte är större aktieägare i bolaget.
- Fastator avyttrade sitt sista helägda fastighetsinnehav, Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8, till ett underliggande fastighetsvärde om 50,5 MSEK.

- Fastators intressebolag Konland AB avyttrade fastigheterna Gladan 6 & 7 till ett underliggande fastighetsvärde om 283 MSEK. Fastator avyttrade i oktober sina aktier i Konland AB för 33 MSEK och realiserade därmed en avkastning på investerat kapital om 252 procent under innehavstiden.

## HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Fastator har tecknat avtal om att indirekt förvärva 50 procent av Portvakten Industrifastigheter AB till en köpeskillning om 13,4 MSEK. Bolaget äger sex större industrifastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 26 000 kvadratmeter i Ängelholm. Resterande aktier kontrolleras av Per-Axel Bengtsson, som förblir VD och delägare i Portvakten Industrifastigheter. Förvärvsbolaget finansierar förvärvet genom lån från ägarna samt en emission av preferensaktier till Fastator om 34 MSEK, till en årlig utdelning om 10,5 procent. Efter förvärvet har Fastator tecknat ytterligare en preferensaktie om 41 MSEK, till en årlig utdelning om 10,5 procent.
- Fastator har tecknat avtal om att förvärva 25 procent av aktierna i det finansiella teknikföretaget MDG, som erbjuder en digital plattform för hyresmarknaden. Förvärvet finansierades med likvida medel och köpeskillingen uppgick till 5 MSEK. Investeringen väntas inte få någon resultat-effekt i Fastator under innevarande år.

# VD HAR ORDET STÄRKT KAPITALBAS OCH FLER FÖRVÄRV

Årets tredje kvartal har präglats av ett antal betydelsefulla förvärv för Fastator. Vi har också framgångsrikt stärkt vår kapitalbas genom en obligationsemission om 250 MSEK och därigenom skapat goda förutsättningar för att ytterligare öka vår förvärvstakt och bolagets värdeutveckling framöver. Samtidigt har våra befintliga innehav utvecklats positivt och vi kan med glädje konstatera att substansvärdet har ökat med 12 MSEK under kvartalet.

Ett drygt år efter att Fastator noterades på Nasdaq First North är vi nu inne i en stark expansionsfas. Den obligationsemission som genomfördes i september bidrog till att stärka vår kapitalbas och skapa utrymme för fler investeringar, i såväl nya som befintliga innehav.

Det tredje kvartalet inleddes med förvärv av ett bolag inom student- och temporärboenden i ett antal snabbväxande högskolestäder i sydvästra Sverige. Affären innebar att Fastator, förutom att utöka portföljen, även tog steget in i ett intressant tillväxtområde på den svenska bostadsmarknaden. Även om bostadsbristen i vissa studentstäder har förbättrats under det senaste året kan vi konstatera att efterfrågan på både student- och temporärboenden, exempelvis boenden för nyanlända, fortfarande vida överstiger utbudet.

Under perioden genomfördes också ett förvärv av förvaltningsbolaget Nordic PM, främst i syfte att kunna erbjuda en prisvärd förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären. För Fastator är fastighetssektorn bredare än bara fastigheter och som vår första investering i ett tjänsteföretag är Nordic PM en milstolpe för vår affär.

Båda förvärven innebär att vi nu expanderar portföljen till nya sektormässiga och geografiska delområden med tillväxtpotential på fastighetsmarknaden. Det går i linje med vår strategi att erbjuda en mix av fastighetsrelaterade tillgångar,



för att på så sätt skapa optimala förutsättningar för våra aktieägare att ta del av tillväxten i sektorn som helhet.

I slutet av oktober inleddes handeln i vår obligation på Stockholmsbörsen. Vi ser fortsatt goda tillväxtpotentialer i fastighetssektorn och under kommande kvartal är vår ambition att fortsätta att söka en utökning av vår innehavsportfölj.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'DH/17', likely representing Daniel Hummel.

Daniel Hummel  
VD

# VÅRA INNEHAV

Fastator har per den 30 september 2016 fyra större innehav; Offentliga Hus i Norden AB, GenovaFastator Holding AB, Konland AB samt NSH Holding AB, som i sin tur har underliggande organisationer. Ägarandelen i Fastators investeringar uppgår i regel till mellan 10 och 50 procent och till minst 50 MSEK per investering. Fastator har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande sin portfölj utifrån en aktiv ägarambition.

Fastators innehav utgörs av tre aktiva investeringar och en projektfinansiering. Här följer en kortfattad redogörelse av innehaven.

## FINANSIELL ÖVERBLICK FÖR TREDJE KVARTALET 2016

### AKTIVA INVESTERINGAR

#### OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Fastators resultatandel	17,5 MSEK (19,0)
Koncernmässigt värde i Fastator	217,5 MSEK (179,0)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>1</sup>	155%

#### KONLAND AB

Fastators resultatandel	21,0 MSEK (11,9)
Koncernmässigt värde i Fastator	33,0 MSEK (12,0)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>3</sup>	252%

#### NSH HOLDING AB

Fastators resultatandel	31,2 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	31,2 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>4</sup>	- %

### PROJEKTFINANSIERING

#### GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastators resultatandel <sup>2</sup>	1,5 MSEK (25,0)
Koncernmässigt värde i Fastator	142,1 MSEK (109,2)
Akkumulerad avkastning på investeringen	1047%

#### ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	0 MSEK
-------------------------	--------

<sup>1</sup> Sedan 2012

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

<sup>3</sup> Sedan den 8 april 2015.

<sup>4</sup> 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 I NORDEN AB ("OFFENTLIGA HUS")

Offentliga Hus förvärvar och förädlar fastigheter och miljöer för uthyrning till offentliga hyresgäster. Fokus ligger på långsiktigt ägande och aktiv förvaltning, vilket gör bolaget till en attraktiv samarbetspartner för kommuner och landsting i behov av effektiva lokaler för samhällsservice. Offentliga Hus ägs till 50 procent av Fastator och till 50 procent av Cofigelux Sarl (Aerium). Per den 30 september 2016 ägde Offentliga Hus 58 samhällsfastigheter i 21 svenska kommuner med en sammanlagd yta om 123 400 kvm.

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	88,0 MSEK (69,0)
Förvaltningsresultat	70,3 MSEK (54,7)
Resultat	33,1 MSEK (28,5)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	21,2% (19,6)
Fastighetsvärde	1559,4 MSEK (1299,6)

### KONLAND AB ("KONLAND")

Per den 30 september ägde Fastator 49 procent i Konland som förvaltar och utvecklar kontorsfastigheter i Stockholmsområdet. Vid samma tidpunkt ägdes resterande andel av innehavet av Landera AB. Den 9 juni 2016 avyttrade Konland sina två fastigheter till ett underliggande värde om 283 MSEK. Den 5 oktober avyttrade Fastator sin andel i Konland till Landera AB för 33,0 MSEK.

Fastators ägarandel	49%
Omsättning	- MSEK (6,3)
Förvaltningsresultat	- MSEK (5,1)
Resultat	69,7 MSEK (37,2)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	125,1%
Fastighetsvärde	- MSEK (250,0)

### NSH HOLDING AB

Sedan den 15 juli 2016 äger Fastator 50 procent av Studium i Sverige AB via NSH Holding AB, som äger en portfölj av 725 studentlägenheter belägna i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Resterande andel av portföljen ägs av Cofigelux Sarl (Aerium). Majoriteten av fastigheterna ligger i högskole- och universitetsstäder med ökande befolkning. Behovet av små, prisvärda lägenheter i dessa områden är stort, vilket borgar för låg uthyrningsrisk.

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	4,4 MSEK
Förvaltningsresultat	-3,0 MSEK
Resultat	56,6 MSEK
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	-
Fastighetsvärde	391,9 MSEK

## PROJEKTFINANSIERING

### GENOVAFASTATOR HOLDING AB ("NACKA SICKLAÖN")

Per den 30 september 2016 ägde Fastator 50 procent i Nacka Sicklaön, som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka. Resterande andel av innehavet ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group. Nacka Sicklaön utgör i dagsläget Fastators enda projektfinansiering. Tillsammans med Genova Property Group pågår planarbete för att utveckla fastigheten och tillhörande parkeringsområde till ett levande bostadskvarter med närhet till Stockholm city.

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	3,1 MSEK (2,9)
Förvaltningsresultat	2,7 MSEK (2,4)
Resultat	2,2 MSEK (25,0)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	2,2%
Fastighetsvärde	180,0 MSEK (180,0)

### ÖVRIGA INVESTERINGAR

Fastator är även direktägare till en fastighetsinvestering som utgörs av sex markfastigheter på Dalarö i Stockholms skärgård. Värdet på fastigheterna uppgick per den 30 september till 18,0 MSEK (-).

<sup>5</sup> Rullande 12 månader.

# FINANSIELL INFORMATION

## FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden uppgick till 82,9 MSEK (59,1). Det högre redovisade resultatet beror framför allt på en mer positiv värdeförändring i de underliggande innehaven än motsvarande period föregående år. I resultatet ingår resultat från intresseföretag och övriga investeringar om 71,5 MSEK (31,2). Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har avyttras till 26,1 MSEK (29,2). I resultat från avvecklad verksamhet ingår både avyttringarna av Nacka Sicklaön och dotterbolaget Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8. Jämförelsesiffrorna har justerats härav.

## INTÄKTER OCH KOSTNADER I MODERBOLAGET OCH DOTTERBOLAG MED CENTRALA FUNKTIONER

Fastators centrala och finansiella nettokostnader för perioden uppgick till -14,7 MSEK (-1,2), bestående av övriga rörelseintäkter samt personalrelaterade och övriga rörelsekostnader om netto -16,0 MSEK (-2,8) och finansiella poster om 1,3 MSEK (1,6). Ökningen av centrala kostnader beror främst på högre kostnader för den egna organisationen samt kostnader hänförliga till att bolaget sedan hösten 2015 är ett noterat bolag.

## FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -14,7 MSEK (19,6) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 252,8 MSEK (10,5). De räntebärande skulderna uppgick till 248,3 MSEK (73,7). Under perioden har bolaget emitterat ett obligationslån på 245,8 MSEK utav beslutade 250 MSEK. Därutöver finns en avtalad möjlighet att emittera ytterligare 250 MSEK.

## PERSONAL

Koncernen har under året i medeltal haft fyra anställda. Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till fem personer. Central administration köps därutöver av intresseföretaget OH Management AB.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -16,6 MSEK (-9,1). Moderbolagets likvida medel uppgick till 245,8 MSEK (10,1). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

## SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 521,0 MSEK per den 30 september 2016, vilket motsvarar 37,02 kr 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 6,01 kr (4,93). Slutkursen den 30 september uppgick till 30,80 kronor.

## AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 september 2016.

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%	30,93%
Skälsö Intressenter AB	30,41%	29,41%
Staffan Heiner Beckett	4,33%	4,19%
Banque Internationale A Luxembourg	4,19%	4,06%
Ulf Adelson	4,19%	4,05%
Danica Pension	4,07%	3,93%
Melbye Invest APS	3,82%	3,69%
Mats Thore Axel AB	3,61%	3,49%
Fredrik Klerfelt	1,39%	1,35%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,36%	1,31%
<b>Totalt</b>	<b>89,34%</b>	<b>86,40%</b>

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2016 kv 3	2015 kv 3	2016 kv 1-3	2015 kv 1-3	2015
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	585	8	1 128	1 060	3 078
<b>Summa intäkter</b>	<b>585</b>	<b>8</b>	<b>1 128</b>	<b>1 060</b>	<b>3 078</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-1 440	-764	-4 697	-1 463	-3 364
Övriga rörelsekostnader	-5 136	-647	-12 385	-2 237	-4 154
Avskrivningar av inventarier	-47	-46	-142	-129	-171
Värdoförändring fastigheter	0	0	0	0	0
Resultat från intresseföretag	16 872	20 754	71 521	31 160	52 105
<b>Rörelseresultat</b>	<b>10 834</b>	<b>19 305</b>	<b>55 425</b>	<b>28 391</b>	<b>47 494</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>117</b>	<b>508</b>	<b>1 304</b>	<b>1 598</b>	<b>1 663</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 951</b>	<b>19 813</b>	<b>56 729</b>	<b>29 989</b>	<b>49 157</b>
Skatt	0	-114	0	-114	-83
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>10 951</b>	<b>19 699</b>	<b>56 729</b>	<b>29 875</b>	<b>49 074</b>
<b>Avvecklade verksamheter</b>					
Resultat från avvecklad verksamhet	0	2 547	26 131	29 237	30 111
<b>Periodens resultat</b>	<b>10 951</b>	<b>22 246</b>	<b>82 860</b>	<b>59 112</b>	<b>79 185</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	10 951	22 246	82 860	59 112	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>10 951</b>	<b>22 246</b>	<b>82 860</b>	<b>59 112</b>	<b>79 185</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kronor</b>					
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,78	1,65	4,05	2,63	3,99
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	0,20	1,86	2,29	2,45
<b>Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>0,78</b>	<b>1,85</b>	<b>5,91</b>	<b>4,92</b>	<b>6,44</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kronor</b>					
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,78	1,65	4,05	2,63	3,99
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	0,20	1,86	2,29	2,45
<b>Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>0,78</b>	<b>1,85</b>	<b>5,91</b>	<b>4,92</b>	<b>6,44</b>
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	11 999 999	14 020 321	12 019 234	12 288 314
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 072 915	11 999 999	14 072 915	12 020 390	12 302 435

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016 kv 3	2015 kv 3	2016 kv 1-3	2015 kv 1-3	2015
Periodens resultat	10 951	22 246	82 860	59 112	79 185
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>10 951</b>	<b>22 246</b>	<b>82 860</b>	<b>59 112</b>	<b>79 185</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare	10 951	22 246	82 860	59 112	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0	-
<b>Summa</b>	<b>10 951</b>	<b>22 246</b>	<b>82 860</b>	<b>59 112</b>	<b>79 185</b>

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	22 349	73 159	73 640
Finansiella anläggningstillgångar	485 584	267 124	286 582
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>507 933</b>	<b>340 283</b>	<b>360 222</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	22 210	4 445	11 903
Likvida medel	252 831	10 535	4 897
Tillgångar avsedda för försäljning	-	183 383	182 110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>275 041</b>	<b>198 363</b>	<b>198 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>782 974</b>	<b>538 646</b>	<b>559 132</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>521 009</b>	<b>384 496</b>	<b>437 470</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	36	956	1 023
Räntebärande skulder	239 905	72 844	31 832
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>249 659</b>	<b>83 518</b>	<b>42 573</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	8 405	864	11 110
Ej räntebärande skulder	3 901	9 866	7 867
Skulder avsedda för försäljning	-	59 902	60 112
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>12 306</b>	<b>70 632</b>	<b>79 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>782 974</b>	<b>538 646</b>	<b>559 132</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	2016-09-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	437 470	0	437 470
Årets resultat	82 860	-	82 860
Övrigt totalresultat för året	-	-	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>82 860</b>	<b>0</b>	<b>82 860</b>
Teckningsoptioner	679	-	679
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>679</b>	<b>0</b>	<b>679</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>521 009</b>	<b>0</b>	<b>521 009</b>
TSEK	2015-09-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	307 132	5 606	312 738
Årets resultat	59 112	0	59 112
Övrigt totalresultat för året	-	-	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>59 112</b>	<b>0</b>	<b>59 112</b>
Apportemission	24 806	-5 606	19 200
Emissionskostnader	-6 554	-	-6 554
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>18 252</b>	<b>-5 606</b>	<b>12 646</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>384 496</b>	<b>0</b>	<b>384 496</b>
TSEK	2015-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	307 132	5 606	312 738
Årets resultat	79 185	-	79 185
Övrigt totalresultat för året	-	-	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>79 185</b>	<b>0</b>	<b>79 185</b>
Apportemission	24 806	-5 606	19 200
Kvittningsemission	31 675	-	31 675
Teckningsoptioner	1 226	-	1 226
Emissionkostnader	-6 554	-	-6 554
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>51 153</b>	<b>-5 606</b>	<b>45 547</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>437 470</b>	<b>0</b>	<b>437 470</b>

# RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2016 kv 3	2015 kv 3	2016 kv 1-3	2015 kv 1-3	2015
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>						
Rörelseresultat		10 834	22 847	56 882	55 425	87 563
Avskrivningar		47	46	142	129	171
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-16 872	-22 671	-72 978	-71 521	-86 105
Erhållen ränta		1 255	781	2 819	2 316	3 399
Betald ränta		-2 461	2 770	366	507	-1 551
Betalda inkomstskatter		-59	-84	-64	-793	-776
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-7 256</b>	<b>3 689</b>	<b>-12 833</b>	<b>3 793</b>	<b>2 701</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		2 044	-6 562	1 697	15 896	10 125
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-1 097	1 433	-3 610	-78	194
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2</b>	<b>-6 309</b>	<b>-1 440</b>	<b>-14 746</b>	<b>19 611</b>	<b>13 020</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investering i fastigheter		-	-20 231	-	-20 231	-20 731
Investeringar i inventarier		249	-111	-850	-1 018	-1 041
Investeringar i intressebolag		-25	-	-25	-149	-125
Investeringar i övriga värdepapper		-200	-	-200	-	-
Investering i övriga finansiella fordringar		-	-	-	-13 230	-13 279
Avyttring dotterbolag		-	-	28 418	0	-
Amortering av övriga finansiella fordringar		-	-19	-	0	1 531
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2</b>	<b>24</b>	<b>-20 361</b>	<b>27 343</b>	<b>-34 628</b>	<b>-33 645</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Teckningsoptioner		679	-	679	0	1 225
Apportemission		-	19 200	-	19 200	19 200
Emissionskostnader		-	-6 554	-	-6 554	-6 554
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-28 368	-432	-57 938	-57 938
Upptagna lån		239 850	46 758	239 850	75 633	75 698
Amortering av lån		-	-2 525	-4 760	-7 788	-9 108
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2</b>	<b>240 529</b>	<b>28 511</b>	<b>235 337</b>	<b>22 553</b>	<b>22 523</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Periodens kassaflöde	<b>2</b>	234 244	6 710	247 934	7 536	1 898
Likvida medel vid årets början		18 587	3 825	4 897	2 999	2 999
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>252 831</b>	<b>10 535</b>	<b>252 831</b>	<b>10 535</b>	<b>4 897</b>

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2016 kv 3	2015 kv 3	2016 kv 1-3	2015 kv 1-3	2015
Avkastning på eget kapital, %	2,1%	6,1%	22,7%	24,3%	21,1%
Soliditet, %	66,5%	71,4%	66,5%	71,4%	78,2%
<b>Nyckeltal per aktie</b>					
Börskurs på bokslutsdagen, kronor			30,80	33,60	27,10
Utdelning, kronor			-	-	-
Substansvärde, TSEK			521 009	384 496	437 470
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor			37,02	29,86	31,09
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	0,78	1,85	5,91	4,92	6,44
<b>Antal utestående aktier i genomsnitt</b>					
- före utspädning	14 020 321	11 999 999	14 020 321	12 019 234	12 288 314
- efter utspädning	14 072 915	11 999 999	14 072 915	12 020 390	12 302 435
<b>Antal utestående aktier</b>					
- före utspädning	14 020 321	11 999 999	14 020 321	12 875 176	14 020 321
- efter utspädning	14 072 915	11 999 999	14 072 915	12 927 770	14 072 915



# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2016 kv 3	2015 kv 3	2016 kv 1-3	2015 kv 1-3	2015
Nettoomsättning	-	19	-	27	175
Övriga rörelseintäkter	509	89	1 132	192	262
<b>Summa intäkter</b>	<b>509</b>	<b>108</b>	<b>1 132</b>	<b>219</b>	<b>437</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-1 450	-941	-4 637	-1 351	-2 666
Övriga rörelsekostnader	-4 932	-1 138	-11 650	-3 136	-5 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-84	-39	-84	-62	-621
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 957</b>	<b>-2 010</b>	<b>-15 239</b>	<b>-4 330</b>	<b>-8 375</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>-848</b>	<b>-4 565</b>	<b>-1 335</b>	<b>-4 773</b>	<b>-4 680</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 805</b>	<b>-6 575</b>	<b>-16 574</b>	<b>-9 103</b>	<b>-13 055</b>
Skatt	0	0	0	0	-36
<b>Periodens resultat</b>	<b>-6 805</b>	<b>-6 575</b>	<b>-16 574</b>	<b>-9 103</b>	<b>-13 091</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016 kv 3	2015 kv 3	2016 kv 1-3	2015 kv 1-3	2015
Periodens resultat	-6 805	-6 575	-16 574	-9 103	-13 091
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-6 805</b>	<b>-6 575</b>	<b>-16 574</b>	<b>-9 103</b>	<b>-13 091</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	-	3 000	-
Materiella anläggningstillgångar	13 710	12 409	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	321 627	289 803	321 527
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>335 337</b>	<b>305 212</b>	<b>334 436</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	5 393	642	9 481
Likvida medel	245 777	10 134	1 664
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>251 170</b>	<b>10 776</b>	<b>11 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>586 507</b>	<b>315 988</b>	<b>345 581</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>307 689</b>	<b>294 169</b>	<b>323 449</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	36	-	36
Räntebärande skulder	249 623	18 560	760
Ej räntebärande skulder	-	-	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>249 659</b>	<b>18 560</b>	<b>10 514</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	8 405	-	8 246
Ej räntebärande skulder	20 754	3 259	3 372
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>29 159</b>	<b>3 259</b>	<b>11 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>586 507</b>	<b>315 988</b>	<b>345 581</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>323 449</b>	<b>11 975</b>	<b>11 975</b>
Periodens resultat	-16 574	-9 103	-13 091
Nyemission	-	3 200	3 200
Konvertering teckningsoptioner	-	110	110
Apportemission	-	288 000	288 000
Kvittningsemission	-	-	31 675
Teckningsoptioner	814	-	1 593
Emissionskostnader	-	-13	-13
<b>Utgående balans</b>	<b>307 689</b>	<b>294 169</b>	<b>323 449</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2016 kv 3	2015 kv 3	2016 kv 1-3	2015 kv 1-3	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 816	731	5 194	-3 245	-14 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-985	-2 604	-985	-3 361	-2 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	240 664	0	239 904	2 959	4 553
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>					
Periodens kassaflöde	242 495	-1 873	244 113	-3 647	-12 117
Likvida medel vid årets början	3 282	12 007	1 664	13 781	13 781
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>245 777</b>	<b>10 134</b>	<b>245 777</b>	<b>10 134</b>	<b>1 664</b>

# 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 och moderbolag som vid upprättandet av 2015 års årsredovisning.

## 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.

## AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten.

Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Fastatorkoncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2015 och 2014 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

## 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 +/- 21 219 (+/- 9 565) TSEK.

**NOT 1. AVVECKLAD VERKSAMHET**

I december 2015 sålde Fastator 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till GenovaFastator Holding AB som ägs till 50 procent av Genova Property Group. Köpeskillingslikviden utgjordes av 10 MSEK kontant och den resterande köpeskillingen utgjordes av en preferensaktie i det nya ägarbolaget. Tillträde skedde den 1 februari 2016. Den 15 juni 2016 avyttrade Fastator aktierna i dotterbolaget Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8.

	Nacka	Åstorp
Materiella anläggningstillgångar	180 190	52 000
Omsättningstillgångar exklusive likvida medel	3	414
Likvida medel	1 917	997
<b>Totala tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning</b>	<b>182 110</b>	<b>53 411</b>
Uppskjutna skatteskulder	30 354	987
Finansiella långfristiga skulder	27 300	26 640
Finansiella kortfristiga skulder	1 050	864
Övriga kortfristiga skulder	2 808	990
<b>Totala skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning</b>	<b>61 512</b>	<b>29 481</b>
<b>Nettotillgångar</b>	<b>120 598</b>	<b>23 930</b>
<b>Erhållen köpeskillning:</b>		
Kontant	10 000	19 415
Värde preferensaktie	140 535	
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-120 598	-23 930
Resultat före skatt	29 937	-4 515
<b>Resultat vid försäljning efter skatt</b>	<b>29 937</b>	<b>-4 515</b>
Resultat från 1 januari - 15 juni 2016		709
<b>Resultat från avvecklad verksamhet</b>	<b>29 937</b>	<b>-3 806</b>

**NOT 2. KASSAFLÖDE**

	2016 kv 3	2015 kv 3	2016 kv 1-3	2015 kv 1-3	2015
<b>2.1 Rörelseresultat</b>					
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	10 834	19 305	55 425	28 391	47 494
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	3 542	-	38 403	40 069
<b>Summa</b>	<b>10 834</b>	<b>22 847</b>	<b>55 425</b>	<b>66 794</b>	<b>87 563</b>
<b>2.2 Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet</b>					
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	911	209	1 836	3 028
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	28 418	-	-
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-695	-432	-1 651	-1 651
<b>Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet</b>	<b>-</b>	<b>216</b>	<b>28 195</b>	<b>185</b>	<b>1 377</b>

**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 (Aerium). OH Management AB:s resultatandel i Fastator per den 30 september uppgår till 0,3 MSEK (0). Fastator har även köpt konsulttjänster från huvudaktieägaren Skälsö Intressenter AB för 1,0 MSEK. Fastator har per balansdagen en skuld till OH Management på 54 TSEK.

Bolaget har också fordringar och skulder på intresseföretagen i enlighet med årsredovisningen 2015. Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

	Offentliga Hus i Norden AB	Konland AB	Summa
<b>Lån till intresseföretag</b>			
<b>Vid årets början</b>	<b>67 565</b>	<b>13 279</b>	<b>80 844</b>
Amortering	-3 500	-	-3 500
Ränteintäkter	2 289	498	2 787
Betalda räntor	-3 065	-	-3 065
<b>Vid årets slut</b>	<b>63 289</b>	<b>13 777</b>	<b>77 066</b>
- varav långfristiga	61 000	0	61 000
- varav kortfristiga	2 289	13 777	16 066
<b>Lån från intresseföretag</b>			
<b>Vid årets början</b>	<b>2 429</b>	<b>-</b>	<b>2 429</b>
Amortering under året	-2 429	-	-2 429
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>
- varav kortfristiga	0	-	0

Stockholm den 24 november 2016  
Aktiebolaget Fastator (publ)



Daniel Hummel  
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 25 november 2016 klockan 07.00.

**FINANSIELL RAPPORTERING**

Delårsrapport januari – september 2016 2016-11-25  
Bokslutskommuniké januari –december 2016 2017-02-24

Fastators årsredovisning för 2015 publicerades den 8 april och är tillgänglig via hemsidan, [www.fastator.se](http://www.fastator.se).

**CERTIFIED ADVISER**

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

# DEFINITIONER

<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	Nettovinsten enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital. Beräkningen är på rullande tolv månader.
<b>Soliditet</b>	Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.
<b>Resultat per aktie</b>	Resultat hänförligt till moderbolaget dividerat med genomsnittligt antal aktier för perioden. För beräkning av resultat per aktie efter utspädning har ränta hänförligt till konvertibelt skuldebrev återlagts. Resultat per aktie efter utspädning kan dock aldrig vara högre än före utspädning. I dessa fall anges resultat per aktie före utspädning även för resultat per aktie efter utspädning.
<b>Substansvärde</b>	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare.



# KONTAKT

**AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)**  
**NYBROGATAN 3**  
**114 34 STOCKHOLM**

**Daniel Hummel, VD**  
daniel.hummel@fastator.se  
+46 (0) 70 - 661 24 29

**Erika Kveldstad, CFO**  
erika.kveldstad@fastator.se  
+46 (0) 70 - 339 99 99



F A S T A T O R