

# FASTATOR

Delårsrapport

1 januari–30 september 2015



FASTATOR

# Tredje kvartalet i sammandrag

## KVARTALET JULI-SEPTEMBER

- Resultat före skatt 12,5 MSEK (-27,9)
- Rörelseresultat/resultatandelar från innehaven 13,7 MSEK (-29,3)
- Resultat per aktie efter utspädning 1,00 kr (-2,37)

## DELÅRSPERIOD JANUARI-SEPTEMBER

- Fastator förvärvade aktierna i Rehact AB och ny inriktning på verksamheten till ett fastighetsinvestmentbolag.
- Periodens resultat före skatt 53,9 MSEK (35,8)
- Periodens rörelseresultat/resultatandelar från innehaven 56,3 MSEK (35,7)
- Resultat per aktie efter utspädning 3,83 kr (0,74)
- Avkastning på eget kapital 22% (-)
- Substansvärdet uppgick till 339,5 MSEK vilket motsvarar 26,25 kr per aktie

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Den 25 november avyttrades den tidigare verksamheten, tillhörande moderbolaget, vilken utgjordes av utveckling och försäljning av klimatsystem. Försäljningen har ingen resultatpåverkan.
- Daniel Hummel har utsetts till ny VD för Fastator från och med 1 december.

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

(Mkr)	2015 kv 3	2014 kv 3	2015 kv 1-3	2014 kv 1-3	2014
Rörelseresultat innehav	3,5	0,9	38,3	32,4	43,7
Resultat från intresseföretag	10,2	-30,2	18,0	3,3	14,4
<b>Rörelseresultat/resultatandelar från innehaven</b>	<b>13,7</b>	<b>-29,3</b>	<b>56,3</b>	<b>35,7</b>	<b>58,1</b>
Centrala kostnader	-1,4	0,7	-2,6	-0,7	-1,1
Finansnetto	0,2	0,7	0,2	0,8	0,8
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12,5</b>	<b>-27,9</b>	<b>53,9</b>	<b>35,8</b>	<b>57,8</b>
Periodens skatt	-0,5	-0,5	-7,9	-7,1	-9,2
Resultat från avvecklade verksamheter	-	-	-	-18,4	-18,4
<b>Periodens resultat</b>	<b>12,0</b>	<b>-28,4</b>	<b>46,0</b>	<b>10,3</b>	<b>30,3</b>
Resultat per aktie efter utspädning, kr	1,00	-2,37	3,83	0,74	2,36
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	-	-	26,25	21,32	22,94
Avkastning på eget kapital, %	-	-	22,0%	-	7,1%
Soliditet, %	-	-	68,8%	66,1%	67,2%

# VD-ord

**Noteringen av Fastator på Nasdaq First North under tredje kvartalet är en milstolpe i bolagets historia och startskottet på nästa fas i vår utveckling, och jag vill passa på att hälsa alla nya aktieägare välkomna. Det är med stolthet och stark tilltro som vi tillsammans med kollegor tar oss an arbetet med att forma det nya Fastator i en publik miljö.**

Den 24 september inleddes handeln i Fastators aktie på Nasdaq First North genom det omvända förvärvet av Rehact. Vi ser därmed möjligheter att kunna skapa en starkare plattform för framtida expansion, bland annat genom tillgång till kapitalmarknaden.

## RENODLAT FASTIGHETSINVESTMENTBOLAG

Fastator är det första renodlade fastighetsinvestmentbolaget på börsen i Sverige. Vi är övertygade om att vår affärsmodell kommer att gynnas av den publika miljön och fortsätta att generera tillväxt och attraktiv avkastning till våra aktieägare. Tillgång till kapitalmarknaden kommer förutom att skapa fler affärsmöjligheter på sikt också verka för en bred ägarbas, vilket gynnar likviditeten i aktien.

## POSITIV UTVECKLING

Denna delårsrapport är en första redogörelse och bekräftelse på hur den sammanslagna verksamheten i det publika Fastator ser ut, och visar på en positiv finansiell utveckling under året. Bolaget redovisar resultat från innehaven om 56,3 MSEK under perioden med ett resultat före skatt om 53,9 MSEK. Det senaste kvartalets huvudfokus har varit noteringsarbete samt förändrings- och utvecklingsarbete i Fastator.

## NYA TRANSAKTIONER

Fastators organisation har haft ett högt arbetstempo i kvartalet inte minst med arbetet att ta fram Fastators första finansiella externa delårsrapportering, utvärdering av Rehacts verksamhet och anpassning av bolagets processer och rutiner för en publik miljö. På transaktionssidan har vi arbetat aktivt med ett antal nya potentiella investeringar. Vi har ett bra utgångsläge och tillsammans med våra drivna och kompetenta kollegor känner vi oss rustade för en spännande framtid i en publik miljö. Under första halvåret förvärvade innehaven två fastigheter och Fastator investerade via bolagsförvärv med en ny partner två fastigheter i centrala Stockholm. Vid kvartalets



utgång har innehaven huvudsakligen investeringar inom segmenten samhällsfastigheter och utvecklingsfastigheter – två marknadssegment som vi anser har långsiktig potential. Fastators innehav har totala investeringar till ett underliggande fastighetsvärde om 1 800 MSEK, varav vår andel uppgår till 1 025 MSEK.

## NY VD

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång är styrelsens rekrytering av en ny VD samt avyttringen av Rehacts verksamhet. Beslutet om att avyttra Rehacts verksamhet är en viktig del i arbetet med att renodla verksamheten för att fullt ut fokusera på att utveckla Fastator som ett fastighetsinvestmentbolag.

Rekryteringen av Daniel Hummel som ny VD blir ytterligare ett viktigt steg i vår framtida utveckling. Vi har en spännande resa framför oss och vårt fokus kommer under de kommande kvartalen vara att förädla bolagets strategi och affärsmodell och därmed lägga grunden för skapandet av det ledande nordiska fastighetsinvestmentbolaget.

Erika Kveldstad  
Tf VD

# VD-ord

**Idén om att skapa ett fastighetsinvestmentbolag presenterades för mig för ungefär ett år sedan. Affärsidén i sig är enkel att förstå och går ut på att det på marknaden idag finns stora möjligheter att utveckla intressanta fastighetsrelaterade projekt, men att det ofta saknas riskkapital, kunskap och kontakter för att förverkliga dem. Med andra ord är det i rådande marknadsläge enkelt att få bottenlånen hos banken, men svårt att finna finansiering av den egna kapitalinsatsen. Det är här Fastator kan bidra med kapital och kunskap som, rätt investerat, genererar en attraktiv avkastning på såväl kort som lång sikt.**

## **UNIK EXPONERING**

Även ur investerarnas perspektiv fyller denna affärsidé en lucka på marknaden. Vill man idag investera i fastigheter sker det, generellt, antingen via direkta eller indirekta investeringar i de noterade fastighetsbolagen eller, för dem som har rätt kontakter, riskvilja och likvida medel, i direktägande i egna projekt. Genom att investera i Fastator erbjuds man däremot att ta del av värdeutvecklingen i onoterade fastighetsbolag och -projekt samtidigt som risken balanseras av att vi kommer att investera i många olika företag och projekt i flera segment på olika marknader.

## **FÖRÄDLAD STRATEGI**

Den första december tillträder jag formellt som ny VD för Fastator. Den första tiden kommer att ägnas åt att i detalj mejsla ut och förädla en strategi som ska skapa det ledande nordiska fastighetsinvestmentbolaget. Vi räknar med att kunna presentera resultatet av det arbetet senast i samband med vår årsstämma den 4 maj 2016.

Jag ser fram emot en mycket stimulerande och rolig resa tillsammans med kollegor, partners och er aktieägare, väl övertygad om att vi kommer att skapa ett framgångsrikt företag tillsammans.



Daniel Hummel

*VD från och med 1 december 2015*



# Viktiga händelser

## TREDJE KVARTALET

- Fastator förvärvade den 24 september 2015 Rehact AB genom en apportemission som gav ägarna i fd Fastator ett bestämmande inflytande i Aktiebolaget Fastator (publ). Förvärvet genomfördes genom en apportemission om 95 999 993 nyemitterade aktier i bolaget med ett värde om 3,00 SEK per aktie vilka tecknades av aktieägarna i fd Fastator. Apportemissionen som registrerades den 24 september medförde en utspädning av de nuvarande aktieägarna om cirka 93 procent av kapitalet samt cirka 88 procent av rösterna. I samband med förvärvet namnändrades Rehact AB till Aktiebolaget Fastator (publ) och Aktiebolaget Fastator till Rehact AB. Förvärvet innebar en ändring av bolagets verksamhetsinriktning med fokus på att skapa Nordens ledande fastighetsinvestmentbolag.
- Den 28 september sammanslogs bolagets aktier där åtta aktier blev en aktie. Efter sammanläggningen uppgår antalet aktier till 12 875 176 fördelat på 77 988 aktier av serie A och 12 797 188 aktier av serie B.
- Den nya styrelsen har beslutat att bolaget framöver ska rapportera den finansiella informationen i enlighet med det internationella regelverket IFRS. Detta innebär att denna delårsrapport är den första finansiella rapporten enligt IFRS. Effekten vid byte till IFRS innebär huvudsakligen att fastigheter redovisas till verkliga värden.

## FÖRSTA HALVÅRET

- Innehavet i Offentliga Hus i Norden AB har förstärkts genom att bolaget genomfört två fastighetsförvärv i Karlstad respektive Ängelholm. För vidare information om Offentliga Hus se sidan 7.
- Dotterbolaget Konkret Fastighetsutveckling i Sverige AB har ingått ett joint venture avtal med Landera AB. Avtalet innebär att Konkret Fastighetsutveckling blir hälftenägare till två kontorsfastigheter i centrala Stockholm. Investeringen uppgår till 101,0 MSEK. För vidare information om Konkret se sidan 7.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

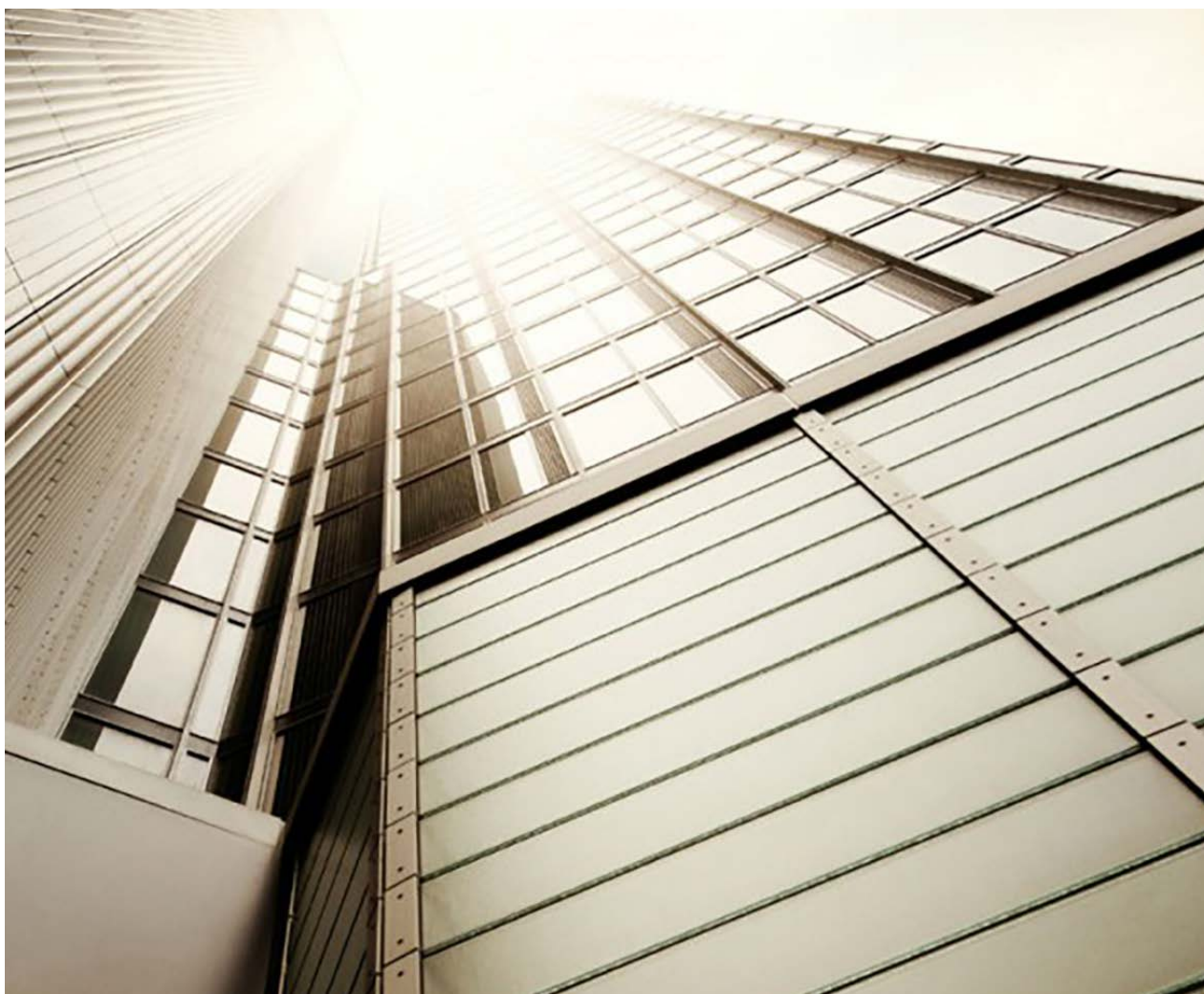
- Daniel Hummel har av styrelsen utsetts till ny VD för Fastator från 1 december 2015. Han efterträder Erika Kveldstad som är tf VD. Erika kommer i samband med detta tillträda en ny roll som CFO. Daniel Hummel kommer närmast från Swedbank där han de senaste två åren varit Head of Strategy för Swedbank Markets. Innan dess har han ansvarat för Swedbanks Corporate Finance-avdelning i Sverige samt Baltikum och under åren 2011–2012 varit COO respektive tillförordnad chef för den svenska Investment Banken inom Swedbank.
- Den 25 november avyttrades den tidigare verksamheten, tillhörande moderbolaget, vilken utgjordes av utveckling och försäljning av klimatsystem. Det som tidigare utgjorde Rehact AB. Försäljningen har ingen resultatpåverkan.
- Styrelsen har efter periodens utgång beslutat om att sammankalla aktieägarna till en extra bolagsstämma för att behandla förslag avseende arvode till styrelseledamöter, antal styrelseledamöter, val av ny styrelse, emission av teckningsoptioner, principer för ersättning till ledande befattningshavare, bemyndigande för styrelsen att emittera aktier av serie B samt beslut om kvittningsemissioner med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- Under november har Offentliga Hus i Norden AB förvärvat och tillträtt tre stycken samhällsfastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 148 MSEK.

# Fastators innehav

Nedan presenteras information om Fastators innehav och en sammanfattning av resultat- och balansräkningar samt finansiell ställning för koncernen. Bolaget har idag två större innehav; Offentliga Hus i Norden AB och Konkret Fastighetsutveckling i Sverige AB, som i sin tur har underliggande organisationer.

Fastator ska investera långsiktigt i främst entreprenörsdrivna och nischade fastighetsrelaterade bolag, såväl onoterade som noterade. Investeringsfilosofin är att äga upp till 50

procent och genom aktivt ägande, bland annat genom styrelsrepresentation, agera finansiär samt bidra med fastighetskompetens. Ägarandelen i Fastators investeringar ska uppgå till minst 10 procent och på sikt vara lägst i storleksordningen 50 MSEK per investering. Bolaget har ingen begränsning i innehavstid utan utvärderar löpande sin portfölj med en långsiktig ägarambition, och filosofin är att vara en branschgeneralist som verkar inom fastighetsbranschen.





### OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB ("OFFENTLIGA HUS")

Offentliga Hus har som affärsidé att förvärva och förädla miljöer och fastigheter för att långsiktigt öka och stabilisera kommuners utveckling. Hyresgästerna är offentliga bolag och hyresavtalen långa, vilket borgar för säkra kassaflöden.

Fastators ägarandel i Offentliga Hus uppgick till 50 % och det koncernmässiga värdet i Fastator var 142,4 MSEK (117,1) per den 30 september 2015.

- Periodens omsättning 70,6 MSEK (44,2) och driftnetto 56,4 MSEK (36,7).
- Fastators resultatandel från Offentliga Hus uppgick i perioden till 14,2 MSEK (3,3).
- Värdet på Offentliga Hus fastighetsportfölj uppgick per den 30 september till 1 299,6 MSEK (1 118,7). Värdeförändringen uppgick till 180,9 MSEK varav 140,9 MSEK avser förvärvade fastigheter, 10,2 MSEK avser investeringar i fastigheterna och 29,8 MSEK avser realiserade värdeförändringar.
- Offentliga Hus ägde per den 30 september 2015 48 fastigheter.
- I perioden har Offentliga Hus tillträtt två samhällsfastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 92,1 MSEK.



### KONKRET FASTIGHETSUTVECKLING I SVERIGE AB ("KONKRET")

Konkret förvärvar och utvecklar fastigheter i expansiva områden. Målet är att förvärva fastighetsprojekt med stor utvecklingspotential, och därigenom generera transaktionsvinster.

Fastators ägarandel i Konkret uppgick till 100 % och det koncernmässiga värdet i Fastator var 106,7 MSEK (70,0) per den 30 september 2015.

- Periodens omsättning 5,5 MSEK (3,0) och driftnetto 5,0 MSEK (2,5).
- Värdet på Konkrets fastighetsportfölj uppgick per den 30 september till 232,0 MSEK (188,0). Den totala värdeförändringen under perioden uppgick till 44,0 MSEK och avser realiserade värdeförändringar.
- Konkret ägde per den 30 september 2015 två fastigheter.
- Under andra kvartalet ingick Konkret ett joint venture med Lander AB och tillträtt två kontorsfastigheter i centrala Stockholm. Affären skedde som ett bolagsförvärv via Konland AB och investeringen uppgick till 101,0 MSEK.
- Fastators resultatandel från Konland uppgick för andra och tredje kvartalet till 3,6 MSEK.

# Finansiell information

## FASTATORS RESULTAT

Resultatet före skatt för perioden 2015 uppgick till 53,9 MSEK (35,8). Det högre redovisade resultatet beror framför allt på en positiv värdeförändring i de underliggande fastigheterna än motsvarande period föregående år. I resultatet ingår rörelseresultat/resultatandelar från innehaven med 56,3 MSEK (35,7).

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

Fastators centrala och finansiella nettokostnader för perioden uppgick till -2,4 MSEK (0,1), bestående av förvaltningskostnader om -2,6 MSEK (-0,7) och finansiella poster om 0,2 MSEK (0,8). Ökningen av förvaltningskostnader beror främst på högre kostnader för inhyrda resurser samt engångskostnader hänförliga till det omvända förvärvet av Rehact AB.

## FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -14,9 MSEK (-42,3) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 10,7 MSEK (4,2). De räntebärande skulderna uppgick till 111,8 MSEK (102,1).

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -9,1 MSEK (-5,2). Moderbolagets likvida medel uppgick till 10,1 MSEK (16,0). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av framförallt utveckling och försäljning av klimatsystem. Resultatförändringen är framförallt hänförlig till nedskrivningar av immateriella och finansiella anläggningstillgångar med sammanlagt -4,2 MSEK. Den 25 november avyttrades den tidigare verksamheten, tillhörande moderbolaget, vilken utgjordes av utveckling och försäljning av klimatsystem. Det som tidigare utgjorde Rehact AB. Försäljningen har ingen resultatpåverkan.

Under 2015 har moderbolaget genomfört såväl nyemission, aporremission samt konverterat teckningsoptioner. Moderbolagets egna kapital har i perioden tillförts 291,3 MSEK.

## SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 339,5 MSEK per 2015-09-30 vilket motsvarar 26,25 kr per aktie.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastator investerar i och utvecklar företrädesvis onoterade fastighetsföretag i Sverige. 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 styrelse är på att utveckla innehavet och genomföra värdeskapande initiativ.

Fastator är även exponerad för 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

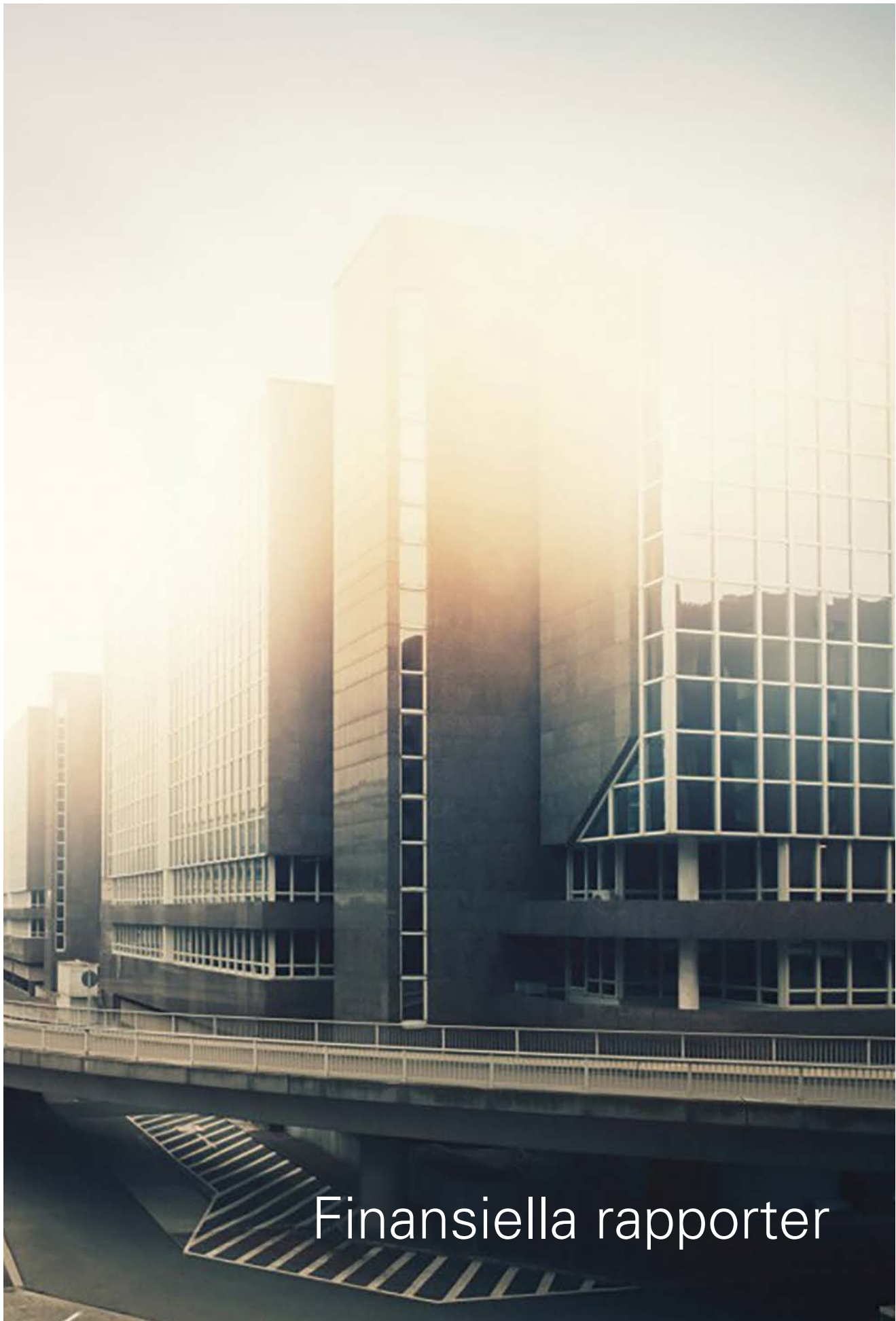
Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 3,83 kr (0,74). Slutkursen den 30 september uppgick till 33,60 kronor.

## AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 16 oktober 2015.

	Kapitalandel %	Röster %
Mats Invest AB	34,82%	33,02%
Skälsö Intressenter AB	33,11%	31,40%
Danica Pension	4,93%	4,67%
Banque Internationale A Luxembourg	4,57%	4,33%
AB Mats Thore Axel	4,41%	4,18%
Ulf Adelson	4,12%	3,91%
Staffan Heiner Beckett	2,97%	2,81%
Fredrik Klerfelt	1,85%	1,76%
Joakim Orthen	1,21%	2,19%
Jerzy Hawranek	0,89%	2,14%
	<b>92,89%</b>	<b>90,41%</b>





Finansiella rapporter

# Koncernens resultaträkning

(Tkr)	2015 kv 3	2014 kv 3	2015 kv 1-3	2014 kv 1-3	2014
Nettoomsättning	1 844	935	5 532	2 938	4 861
Övriga rörelseintäkter	133	1 310	1 185	2 868	4 814
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 977</b>	<b>2 245</b>	<b>6 717</b>	<b>5 806</b>	<b>9 675</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-571	-54	-2 051	-1 936	-3 089
Övriga rörelsekostnader	-1 267	-660	-2 903	-2 155	-3 809
Avskrivningar av inventarier	-46	-5	-129	-16	-21
Värdeförändring fastigheter	2 000	50	34 000	30 050	39 787
Resultat från intresseföretag	10 248	-30 230	18 030	3 319	14 448
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 341</b>	<b>-28 654</b>	<b>53 664</b>	<b>35 068</b>	<b>56 991</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>160</b>	<b>706</b>	<b>202</b>	<b>769</b>	<b>836</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>12 501</b>	<b>-27 948</b>	<b>53 866</b>	<b>35 837</b>	<b>57 827</b>
Skatt	-495	-502	-7 884	-7 154	-9 215
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>12 006</b>	<b>-28 450</b>	<b>45 982</b>	<b>28 683</b>	<b>48 612</b>
<b>Avvecklade verksamheter</b>					
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-18 351	-18 350
<b>Periodens resultat</b>	<b>12 006</b>	<b>-28 450</b>	<b>45 982</b>	<b>10 332</b>	<b>30 262</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	12 006	-28 464	45 982	8 857	28 293
Innehav utan bestämmande inflytande	-	14	-	1 475	1 969
<b>Summa</b>	<b>12 006</b>	<b>-28 450</b>	<b>45 982</b>	<b>10 332</b>	<b>30 262</b>
<b>Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>					
Resultat per aktie före utspädning, kronor	1,00	-2,37	3,83	2,27	3,89
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	1,00	-2,37	3,83	2,27	3,89
<b>Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>					
Resultat per aktie före utspädning, kronor	0,00	0,00	0,00	-1,53	-1,53
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	0,00	0,00	0,00	-1,53	-1,53
<b>Resultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>					
Resultat per aktie före utspädning, kronor	1,00	-2,37	3,83	0,74	2,36
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	1,00	-2,37	3,83	0,74	2,36
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	12 057 076	11 999 999	12 019 234	11 999 999	11 999 999
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	12 061 086	11 999 999	12 020 585	11 999 999	11 999 999

# Koncernens rapport över totalresultat

<b>(Tkr)</b>	<b>2015 kv 3</b>	<b>2014 kv 3</b>	<b>2015 kv 1-3</b>	<b>2014 kv 1-3</b>	<b>2014</b>
Periodens resultat	12 006	-28 450	45 982	10 332	30 262
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>12 006</b>	<b>-28 450</b>	<b>45 982</b>	<b>10 332</b>	<b>30 262</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare	12 006	-28 464	45 982	8 857	28 293
Innehav utan bestämmande inflytande	-	14	-	1 475	1 969
<b>Summa</b>	<b>12 006</b>	<b>-28 450</b>	<b>45 982</b>	<b>10 332</b>	<b>30 262</b>

# Koncernens balansräkning<sup>1)</sup>

(Tkr)	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	253 349	188 235	198 230
Finansiella anläggningstillgångar	222 159	179 646	190 769
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>475 508</b>	<b>367 881</b>	<b>388 999</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	4 520	22 715	26 218
Tillgångar avsedda för försäljning	3 000	-	-
Likvida medel	10 654	4 241	2 999
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>18 174</b>	<b>26 956</b>	<b>29 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>493 682</b>	<b>394 837</b>	<b>418 216</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>339 531</b>	<b>260 973</b>	<b>280 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	31 265	21 561	23 805
Räntebärande skulder	109 862	43 930	43 930
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>141 127</b>	<b>65 491</b>	<b>67 735</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	1 914	58 200	57 938
Ej räntebärande skulder	11 110	10 173	11 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>13 024</b>	<b>68 373</b>	<b>69 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>493 682</b>	<b>394 837</b>	<b>418 216</b>

1) Öppningsbalansen per 2014-01-01 framgår av Bilaga A, sidan 24.

# Rapport över förändringar i koncernens eget kapital

(Tkr)	2015-09-30			2014-09-30			2014-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>275 295</b>	<b>5 608</b>	<b>280 903</b>	<b>586 960</b>	<b>3 079</b>	<b>590 039</b>	<b>586 960</b>	<b>3 079</b>	<b>590 039</b>
Årets resultat	45 982	-	45 982	8 857	1 475	10 332	28 293	1 969	30 262
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>321 277</b>	<b>5 608</b>	<b>326 885</b>	<b>595 817</b>	<b>4 554</b>	<b>600 371</b>	<b>615 253</b>	<b>5 048</b>	<b>620 301</b>
Inlösen aktier	-	-	-	-350 542	-	-350 542	-350 542	-	-350 542
Lämnad utdelning	-	-	-	-55 000	-	-55 000	-55 000	-	-55 000
Koncernbidrag	-	-	-	-200	-	-200	-200	-	-200
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	44	-	44	44	-	44
Apportemission	24 808	-5 608	19 200	-	-	-	-	-	-
Emissionskostnader	-6 554	-	-6 554	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	65 740	560	66 300	65 740	560	66 300
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>18 254</b>	<b>-5 608</b>	<b>12 646</b>	<b>-339 958</b>	<b>560</b>	<b>-339 398</b>	<b>-339 958</b>	<b>560</b>	<b>-339 398</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>339 531</b>	<b>-</b>	<b>339 531</b>	<b>255 859</b>	<b>5 114</b>	<b>260 973</b>	<b>275 295</b>	<b>5 608</b>	<b>280 903</b>

# Rapport över kassaflöden för koncernen

(Tkr)	2015 kv 1-3	2014 kv 1-3	2014
<b>Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet</b>			
Rörelseresultat	53 664	35 068	56 991
Avskrivningar	129	16	21
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-52 030	-33 369	-54 236
Erhållen ränta	2 316	2 654	3 565
Betald ränta	995	-5 492	-6 601
Betalda inkomstskatter	-784	350	511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>4 290</b>	<b>-773</b>	<b>251</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	16 049	-712	-3 305
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-609	6 826	7 671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>19 730</b>	<b>5 341</b>	<b>4 617</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investering i fastigheter	-20 231	-48 140	-48 402
Investeringar i inventarier	-1 018	-	-
Investeringar i intresseföretag	-149	-	-
Avyttring dotterbolag <sup>1)</sup>	-	55 000	55 000
Investering i övriga finansiella fordringar	-13 230	-54 526	-54 520
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-34 628</b>	<b>-47 666</b>	<b>-47 922</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Aktieägartillskott	-	66 300	66 300
Lämnad utdelning	-	-55 000	-55 000
Apportemission	12 646	-	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-57 938	-788	-1 050
Lämnade koncernbidrag	-	-156	-156
Upptagna lån	75 633	35 288	35 288
Amortering av lån	-7 788	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>22 553</b>	<b>45 644</b>	<b>45 382</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde	7 655	3 319	2 077
Likvida medel vid årets början	2 999	922	922
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>10 654</b>	<b>4 241</b>	<b>2 999</b>

1) Avser ersättning för avyttring av tillgångar och skulder avsedda för försäljning

# Koncernens nyckeltal

<b>(Tkr)</b>	<b>2015 kv 1-3</b>	<b>2014 kv 1-3</b>	<b>2014</b>
Avkastning på eget kapital, %	22,0%	<sup>2)</sup>	7,1%
Solditet, %	68,8%	66,1%	67,2%
<b>Nyckeltal per aktie</b>			
Börskurs på bokslutsdagen, kr	33,60	<sup>1)</sup>	<sup>1)</sup>
Utdelning, kr	-	-	-
Substansvärde, tkr	339 531	255 859	275 295
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	26,25	21,32	22,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3,83	0,74	2,36
<b>Antal utestående aktier i genomsnitt</b>			
- före utspädning	12 019 234	11 999 999	11 999 999
- efter utspädning	12 020 585	11 999 999	11 999 999
<b>Antal utestående aktier</b>			
- före utspädning	12 875 176	11 999 999	11 999 999
- efter utspädning	12 936 658	11 999 999	11 999 999

1) Ej relevant uppgift då bolaget har ändrat sin verksamhet

2) Ej relevant uppgift då bolaget övergått till IFRS per 2014-01-01

## Definitioner

### **Avkastning på eget kapital, %**

Nettovinsten enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

### **Soliditet**

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.

### **Resultat per aktie**

Resultat hänförligt till moderbolaget delat med genomsnittligt antal aktier för perioden.

### **Substansvärde**

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare.

## Moderbolagets resultaträkning

(Tkr)	2015 kv 3	2014 kv 3	2015 kv 1-3	2014 kv 1-3	2014
Nettoomsättning	19	-	27	-	-
Övriga rörelseintäkter	89	153	192	457	480
<b>Summa intäkter</b>	<b>108</b>	<b>153</b>	<b>219</b>	<b>457</b>	<b>480</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-941	-733	-1 351	-2 220	-3 382
Övriga rörelsekostnader	-1 138	-68	-3 136	-2 718	-3 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-598	-22	-621	-66	-89
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 569</b>	<b>-670</b>	<b>-4 889</b>	<b>-4 547</b>	<b>-6 783</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>-4 006</b>	<b>-214</b>	<b>-4 214</b>	<b>-651</b>	<b>-1 695</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 575</b>	<b>-884</b>	<b>-9 103</b>	<b>-5 198</b>	<b>-8 478</b>
Skatt	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-6 575</b>	<b>-884</b>	<b>-9 103</b>	<b>-5 198</b>	<b>-8 478</b>

## Moderbolagets rapport över totalresultat

(Tkr)	2015 kv 3	2014 kv 3	2015 kv 1-3	2014 kv 1-3	2014
Periodens resultat	-6 575	-884	-9 103	-5 198	-8 478
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-6 575</b>	<b>-884</b>	<b>-9 103</b>	<b>-5 198</b>	<b>-8 478</b>



# Moderbolagets balansräkning

(Tkr)	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	3 000	2 985	3 042
Materiella anläggningstillgångar	12 409	827	11 324
Finansiella anläggningstillgångar	289 803	1 336	4 289
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>305 212</b>	<b>5 148</b>	<b>18 655</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	642	4 298	275
Likvida medel	10 134	15 953	13 781
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 776</b>	<b>20 251</b>	<b>14 056</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>315 988</b>	<b>25 399</b>	<b>32 711</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>294 169</b>	<b>15 267</b>	<b>11 975</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	18 560	9 017	18 898
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>18 560</b>	<b>9 017</b>	<b>18 898</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	-	-	-
Ej räntebärande skulder	3 259	1 115	1 838
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 259</b>	<b>1 115</b>	<b>1 838</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>315 988</b>	<b>25 399</b>	<b>32 711</b>

# Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

(Tkr)	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>11 975</b>	<b>14 294</b>	<b>14 294</b>
Periodens resultat	-9 103	-5 198	-8 478
Nyemission	3 200	6 171	7 232
Konvertering teckningsoptioner	110	-	-
Apportemission	288 000	-	-
Emissionskostnader	-13	-	-1 073
<b>Utgående balans</b>	<b>294 169</b>	<b>15 267</b>	<b>11 975</b>

# Rapport över kassaflöden för moderbolaget

(Tkr)	2015 kv 1-3	2014 kv 1-3	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 245	5 624	4 311
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 361	-1 308	-11 885
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 959	5 721	15 439
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde	-3 647	10 037	7 865
Likvida medel vid årets början	13 781	5 916	5 916
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>10 134</b>	<b>15 953</b>	<b>13 781</b>

# Redovisningsprinciper och noter

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar som utfärdats av International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) såsom de fastställts av Europeiska Unionen (EU). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering.

Koncernens rapporteringsvaluta är svenska kronor, vilket är moderbolagets funktionella valuta. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusental svenska kronor (tkr).

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

Delårsrapporten för moderbolaget Aktiebolaget Fastator är utformad i enlighet med årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

## FÖRÄNDRINGAR I REDOVISNINGSPRINCIPER

Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 3 kap 4a § och 4 kap 14b § får företag som inte omfattas av EG:s förordning (1606/2002) om tillämpning av internationella redovisningsstandards välja att upprätta sin koncernredovisning enligt internationella redovisningsstandards (International Financial Reporting Standards – IFRS) godkända av Europeiska Unionen (EU). Fastators styrelse har beslutat att koncernredovisningen från och med räkenskapsåret 2015 ska upprättas enligt dessa regler. Detta innebär att denna delårsrapport är den första finansiella rapporten enligt IFRS.

Huvudprincipen enligt IFRS 1 "Första gången IFRS tillämpas" är att IFRS och övriga principförändringar ska tillämpas retroaktivt. De förändringar i tillgångar och skulder som därvid uppkommer redovisas direkt mot eget kapital per den 1 januari 2014, som är övergångsdatum för koncernens redovisning enligt IFRS.

En översikt av effekterna på eget kapital per övergångsdatum den 1 januari 2014 samt resultat och eget kapital för jämförelseåret lämnas i Bilaga A.

## ÖVRIGA VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

Nedan redovisas de väsentligaste redovisningsprinciperna. I övrigt hänvisas till fd Rehack ABs årsredovisning för 2014 samt Byte av redovisningsprinciper i Bilaga A till denna rapport.

### Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlätna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Fastator förvärvade under september 2015 Rehack AB genom en apportemission. Förvärvet redovisas som ett omvänt förvärv vilket medför att fd Fastator anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen. Förvärvet bedöms vara ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Därmed uppkommer ingen goodwill utan skillnaden mellan emissionsbeloppet och värdet på det förvärvade bolaget, redovisas direkt mot eget kapital så som en emissionskostnad.

Koncernredovisningen utgör därmed en fortsättning på det legala dotterbolagets finansiella rapporter, förutom vad gäller dess kapitalstruktur.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

### **Intresseföretag**

Intresseföretag är alla företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Innehaven värderas i enlighet med principerna för IFRS.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella instrument värderas till verkligt värde vilket överensstämmer med bokfört värde.

### **Uppskjuten skatt**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas heller inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen

av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

### **Avvecklade verksamheter**

IFRS 5 anger hur avvecklade verksamheter skall presenteras och vilka upplysningar som skall lämnas för avvecklade verksamheter. Resultatet från avvecklade verksamheter skall redovisas separat i resultaträkningen, och är i bolagets resultaträkning upptagen under posten "Resultat från avvecklad verksamhet" (netto efter skatt). Vidare anges att tillgångar och skulder hänförliga till den avvecklade verksamheten skall redovisas på separata rader i den finansiella rapporten.

### **Segmentredovisning**

Företagsledningen följer upp verksamheten som ett gemensamt segment.

### **VIKTIGA UPPSKATTNINGAR 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 intäkt- 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 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 Fastator-koncernen 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.

#### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Offentliga Hus i Norden AB och Konkret Fastighetsutveckling i Sverige AB har ingen egen personal utan köper alla administrativa tjänster från OH Management AB. OH Management AB ägs till 50 procent av Rehact AB (fd Aktiebolaget Fastator) och till 50 procent av Aerium (Cadogan Investments SA). OH Management AB:s resultatandel per 2015-09-30 i Aktiebolaget Fastator uppgår till 0,3 MSEK (0).

---

### FÖRSÄKRAN

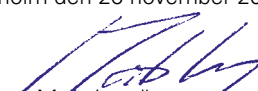
Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 26 november 2015



Mats Hulth

Ordförande



Mats Lundberg

Ledamot




Erika Kveldstad

Tf verkställande direktör




Joachim Kuylenstierna

Ledamot



Ulf Adelson

Ledamot



Svante Norrestad Bengtsson

Ledamot

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av Aktiebolaget Fastator (publ)s revisorer. Aktiebolaget Fastator (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 26 november 2015 klockan 08.30.

---

#### KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2015

2016-02-26

Delårsrapport januari – mars 2016

2016-05-04

#### CERTIFIED ADVISOR

Fastators Certified Adviser är Mangold Fondkommission AB, tel. 08 - 5030 1550

#### KONTAKTPERSONER/YTTERLIGARE INFORMATION

Erika Kveldstad, tf verkställande direktör, 070-339 99 99

Besök Fastators hemsida för mer information:  
[www.fastator.com](http://www.fastator.com)

## Bilaga A:

# Byte av redovisningsprincip

Detta är den första delårsrapporten för Aktiebolaget Fastator-koncernen som upprättas enligt IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i på sidan 19 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 30 september 2015 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2014 samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2014 (koncernens tidpunkt för övergång till IFRS). När ingångsbalansräkningen enligt IFRS upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vid avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder med motsvarande poster enligt IFRS. Övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har inte haft någon effekt på redovisningen av det kassaflöde som genererats av koncernen. Nedanstående tabeller visar avstämningen mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS för respektive period för eget kapital och summa totalresultat. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens nettokassaflöde.

### AVSTÄMNING AV EGET KAPITAL PER DEN 1 JANUARI OCH 31 DECEMBER 2014

I samband med ett byte av redovisningsprincip ska även jämförelseår och öppningsbalans omräknas. I nedanstående sammanställningar visas effekterna av IFRS på koncernens totalresultaträkning för 2014 samt balansräkning per 1 januari 2014 och 31 december 2014.

Nedan kommenteras de poster i Rapport över finansiell ställning som värderats om till verkligt värde i samband med omräkning till IFRS.

### 1. IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

IAS 1 ger en större frihet beträffande räkningarnas uppställningsformer än vad årsredovisningslagen ger. Koncernen har i syfte att bättre återspegla verksamheten valt att ändra uppställningsformen för resultaträkningen. Omföring har även skett inom eget kapital för att anpassa redovisningen till IFRS. Justeringen avser omföring av överkursfond till övrigt tillskjutet kapital.

En övergång från BFN med ÅRL uppställning av resultat- och balansräkningen medför vissa ändringar i benämningar av raderna i resultat- och balansräkningen. Bland annat benämns Kassa och Bank numera Likvida medel. Inom Eget kapital försvinner benämningen Bundna reserver (Uppskrivningsfond och Kapitalandelar av obeskattade reserver). I det egna kapitalet ingår även Eget kapital hänförligt till minoriteten.

### 2. IFRS 3 Rörelseförvärv

Fastator har gjort ett förvärv av bolag under 2014. Dotterbolaget bedrev vid förvärvstillfället ingen rörelse och har till följd av detta redovisats som tillgångsförvärv, vid förvärvstillfället har Fastator förvärvat 100 % av aktier i bolaget. Förvärvsutgifter inräknas som en del av anskaffningsvärdet.

### 3. IFRS 5 Tillgångar som innehas för försäljning

Enligt IFRS 5 ska tillgångar och skulder som uppfyller villkoren i IFRS 5 redovisas separat i rapporterna över finansiell ställning. Vid ingången av 2014 ingick de helägda dotterbolagen Skälsö AB och Offentliga Hus i Norden AB. I april 2014 avyttrades hela innehavet i Skälsö AB och 50% i Offentliga Hus i Norden AB enligt plan. Samtliga tillgångar och skulder hänförliga till dessa båda bolag omförs till separata balansrader, Tillgångar avsedda för försäljning respektive Skulder avsedda för försäljning, per 2014-01-01. Omklassificeringen redovisas nedan i en egen kolumn. Därutöver har tillgångarna och skulderna omräknats i enlighet med punkt 3 och 4 nedan varvid det egna kapitalet netto har ökat med 4 463 tkr. Per den 31 december 2014 fanns inga tillgångar avsedda för försäljning.

#### 4. IAS 40 Förvaltningsfastigheter

I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas förvaltningsfastigheter i koncernen till verkliga värden från och med tidpunkten för övergången till IFRS. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheterna enligt anskaffningsvärdemetoden.

Effekten avseende detta vid omräkningen till IFRS blir en ökning av det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna med 65 699 tkr den 1 januari 2014 samt en ökning 106 003 tkr den 31 december 2014.

#### 5. IAS 28 Intresseföretag

Efter avyttringen av 50% av aktierna i Offentliga Hus i Norden AB redovisas innehavet som intresseföretag. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden. Vid beräkning av kapitalandelarna värderas bolagets tillgångar i enlighet med IFRS. Detta innebär att justering görs i enlighet med IAS 40 och IAS 12.

Effekten av detta vid omräkning till IFRS blir en ökning av det redovisade värdet av andelar i intresseföretag med 4 108 tkr.

#### 6. IAS 12 Inkomstskatter

I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas från och med tidpunkten för omräkningen till IFRS ingen förvärvad uppskjuten skatt då denna istället minskar fastighetens värde vid förvärvstillfället. Uppskjuten skatt redovisas

enbart på de temporära skillnader som uppkommer efter förvärvstillfället. All uppskjuten skatt på temporära skillnader efter uppkomna förvärvsdatum skall också redovisas till nominell skattesats om 22%. Endast uppskjutna skatteskulder redovisas, uppskjutna skattefordringar på objektsnivå redovisas ej. Då uppkomna skattefordringar är ett resultat av att den initiala skatteskulden ej redovisas.

Effekten avseende detta vid omräkningen till IFRS blir en ökning av det redovisade värdet på den uppskjutna skatteskulden med 14 454 tkr den 1 januari 2014 samt en ökning 23 805 tkr den 31 december 2014.

#### 7. Effekter på eget kapital

Summan av IFRS justeringarnas nettoeffekt på eget kapital efter beaktande av skatter sammanfattas i nedan tabell. Samtliga IFRS justeringar har redovisats mot balanserade vinstmedel.

	2014-12-31	2014-01-01
<b>Eget kapital enligt tidigare principer</b>	<b>194 597</b>	<b>534 331</b>
Tillgångar avsedda för försäljning	-	4 463
Förvaltningsfastigheter	106 003	65 699
Intresseföretag	4 108	-
Uppskjuten skatt	-23 805	-14 454
<b>Eget kapital enligt IFRS</b>	<b>280 903</b>	<b>590 039</b>

# Koncernens balansräkning

2014-01-01					
(Tkr)	Not	Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS justeringar	IFRS
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Materiella anläggningstillgångar	4	1 204 770	-1 160 407	65 699	110 062
Finansiella anläggningstillgångar		53 783	-53 783	-	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 258 553</b>	<b>-1 214 190</b>	<b>65 699</b>	<b>110 062</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Kortfristiga fordringar		15 464	-14 229	-	1 235
Tillgångar avsedda för försäljning	3	-	1 232 088	-	1 232 088
Likvida medel		9 433	-8 511	-	922
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>24 897</b>	<b>1 209 348</b>	<b>-</b>	<b>1 234 245</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 283 450</b>	<b>-4 842</b>	<b>65 699</b>	<b>1 344 307</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>7</b>	<b>534 331</b>	<b>4 463</b>	<b>51 245</b>	<b>590 039</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Uppskjutna skatteskulder	6	37 035	-36 751	14 454	14 738
Räntebärande skulder		529 613	-463 033	-	66 580
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>566 648</b>	<b>-499 784</b>	<b>14 454</b>	<b>81 318</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Räntebärande skulder		138 359	-137 309	-	1 050
Skulder avsedda för försäljning	3	-	669 303	-	669 303
Ej räntebärande skulder		44 114	-41 515	-	2 599
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>182 473</b>	<b>490 479</b>	<b>-</b>	<b>672 952</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 283 452</b>	<b>-4 842</b>	<b>65 699</b>	<b>1 344 309</b>



2014-12-31

(Tkr)	Not	Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS justeringar	IFRS
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Materiella anläggningstillgångar	4	92 227	-	106 003	198 230
Finansiella anläggningstillgångar	5	186 661	-	4 108	190 769
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>278 888</b>	<b>-</b>	<b>110 111</b>	<b>388 999</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Kortfristiga fordringar		26 218	-	-	26 218
Likvida medel		2 999	-	-	2 999
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 217</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29 217</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>308 105</b>	<b>-</b>	<b>110 111</b>	<b>418 216</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>7</b>	<b>194 597</b>	<b>-</b>	<b>86 306</b>	<b>280 903</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Uppskjutna skatteskulder	6	-	-	23 805	23 805
Räntebärande skulder		43 930	-	-	43 930
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>43 930</b>	<b>-</b>	<b>23 805</b>	<b>67 735</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Räntebärande skulder		57 938	-	-	57 938
Ej räntebärande skulder		11 640	-	-	11 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>69 578</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>308 105</b>	<b>-</b>	<b>110 111</b>	<b>418 216</b>

#### **AVSTÄMNING AV SUMMA TOTALRESULTAT FÖR 2014**

Nedan kommenteras de poster i koncernens resultaträkning som värderats om till verkligt värde i samband med omräkning till IFRS.

#### **7. IFRS 5 Tillgångar som innehas för försäljning**

Enligt IFRS 5 ska resultat av avvecklade verksamheter redovisas separat i rapporten över totalresultatet. Vinst från försäljningen av Skålsö AB och Offentliga Hus i Norden AB enligt tidigare redovisningsprinciper om 3 595 tkr omklassificeras till en egen rad i resultaträkningen, Resultat från avvecklad verksamhet. Därutöver justeras resultatet för i enlighet med omräkning av innehaven enligt IFRS med en förlust 14 755 tkr. Netto belastas därmed resultatet med -14 755 tkr.

#### **8. IAS 40 Förvaltningsfastigheter**

Avskrivningar redovisas ej enligt IFRS vilka elimineras i sin helhet från resultaträkningen med ett belopp uppgående till 517 tkr för 2014 och redovisas som en realiserad värdeförändring för 2014.

Tillsammans med justeringar enligt punkt 4 ovan redovisas värdeförändringar på 39 787 tkr i resultaträkningen.

#### **9. IAS 28 Intresseföretag**

Resultat från andelar i intresseföretag redovisas från den tidpunkt då bolaget redovisas som intresseföretag. I april 2014 övergick Offentliga Hus i Norden AB från att vara dotterbolag till ett till 50% ägt intresseföretag. Andelarna omvärderas till verkligt värde enligt vad som redovisas i punkt 5 ovan.

Effekten på periodens resultat vid omräkning till IFRS blir därmed 14 400 tkr.

#### **10. IAS 12 Inkomstskatter**

Effekten på periodens resultat vid omräkningen till IFRS blir uppskjuten skattekostnad på 9 351 tkr för 2014.

# Koncernens resultaträkning

(Tkr)	Not	2014			IFRS
		Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS justeringar	
Nettoomsättning		4 861	-	-	4 861
Övriga rörelseintäkter		4 814	-	-	4 814
<b>Summa intäkter</b>		<b>9 675</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 675</b>
Kostnader för ersättning till anställda		-3 089	-	-	-3 089
Övriga rörelsekostnader		-3 809	-	-	-3 809
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-538	-	517	-21
Värdeförändring fastigheter	8	-	-	39 787	39 787
Andelar av resultat från investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	9	48	-	14 400	14 448
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 287</b>	<b>-</b>	<b>54 704</b>	<b>56 991</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>7</b>	<b>-2 759</b>	<b>3 595</b>	<b>-</b>	<b>836</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-472</b>	<b>3 595</b>	<b>54 704</b>	<b>57 827</b>
Skatt	10	136	-	-9 351	-9 215
Resultat från avvecklad verksamhet	7	-	-18 350	-	-18 350
<b>Periodens resultat</b>		<b>-336</b>	<b>-14 755</b>	<b>45 353</b>	<b>30 262</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		-448	-14 755	43 496	28 293
Innehav utan bestämmande inflytande		112	-	1 857	1 969
		<b>-336</b>	<b>-14 755</b>	<b>45 353</b>	<b>30 262</b>

# Koncernens rapport över totalresultat

(Tkr)	Not	2014			IFRS
		Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS justeringar	
Periodens resultat		-336	-14 755	45 353	30 262
Övrigt totalresultat		-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-336</b>	<b>-</b>	<b>45 353</b>	<b>30 262</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare		-448	-14 755	43 496	28 293
Innehav utan bestämmande inflytande		112	-	1 857	1 969
<b>Summa</b>		<b>-336</b>	<b>-14 755</b>	<b>45 353</b>	<b>30 262</b>

