

# Q1

DELÅRSRAPPORT  
1 JANUARI - 31 MARS 2018

F A S T A T O R



---

# INNEHÅLL

Fastator i korthet	4
VD har ordet	5
Väsentliga händelser	6
Aktiens utveckling	7
Våra innehav	8
Finansiell information	12
Finansiella rapporter	13
Redovisningsprinciper och noter	22
Kontaktuppgifter	27

# FASTATOR I KORTHET

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

Vår affärsidé är att hjälpa små och medelstora 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.

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 kv 1	2017 kv 1	2017
Resultat från innehaven, MSEK	13,6	27,7	79,0
Periodens resultat, MSEK	6,7	20,5	51,5
Avkastning på eget kapital, %	1,1%	15,0%	9,3%
Soliditet, %	67,1%	66,5%	67,0%
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	0,44	1,47	3,66
Substansvärde, MSEK	586,4	550,1	580,0
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor	41,83	39,23	41,37

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2018 kv 1	2017 kv 1	2017
Resultat från intresseföretag	1,1	28,9	76,9
Resultat från övriga investeringar	7,1	-1,2	2,1
Fastators resultat från intressebolag	5,4	-	-
<b>Resultat från innehaven</b>	<b>13,6</b>	<b>27,7</b>	<b>79,0</b>
Centrala kostnader	-3,0	-5,0	-17,7
Finansnetto	-2,5	-2,2	-9,1
Periodens skatt	-1,4	-	-0,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>6,7</b>	<b>20,5</b>	<b>51,5</b>

# VD HAR ORDET FRÅN EN RIKTIGT GOD UTSIKT

Det är klokt att lura i vassen när knappt simkunniga ger sig ut på djupt vatten. Genom vassgluggen har vi sneplat på alla bostadsutvecklare och funderat på om vi missat något? Om de sett något som vi förbisåg? Glada är vi dock att inte vara i deras vatten.

Istället fortsätter vi att bygga värde för våra aktieägare genom en mix av investeringar i stabila tillväxtbolag, där den gemensamma nämnaren är starka entreprenörer bakom rodret. Det är en strategi som har givit mycket positiva resultat det senaste året - vi har goda kassor och stark tillväxt i våra intressebolag. Offentliga Hus, vårt största innehav, växer enligt plan mot målet om att flerdubbla sitt fastighetsvärde och där efter en börsnotering.

På samma sätt som Fastator tidigt började med investeringar i samhällsfastigheter, fortsätter vi kontinuerligt att utvärdera var nästa fastighetssegment med stor tillväxtpotential finns. Vår ambition är att återigen investera tidigt inom detta segment och fortsätta skapa värden för våra aktieägare. Affärer är bra, men bra affärer är bättre. Vilken av de stjärnor vi ser på horisonten som lyser starkast i våra utvärderingar kommer att visa sig under året.



”

På Fastator håller vi ständigt utkik efter nya tillväxtområden.

”

Joachim Kuylenstierna, VD

# VÄSENTLIGA HÄNDELSER

## FÖRSTA KVARTALET, JANUARI - MARS

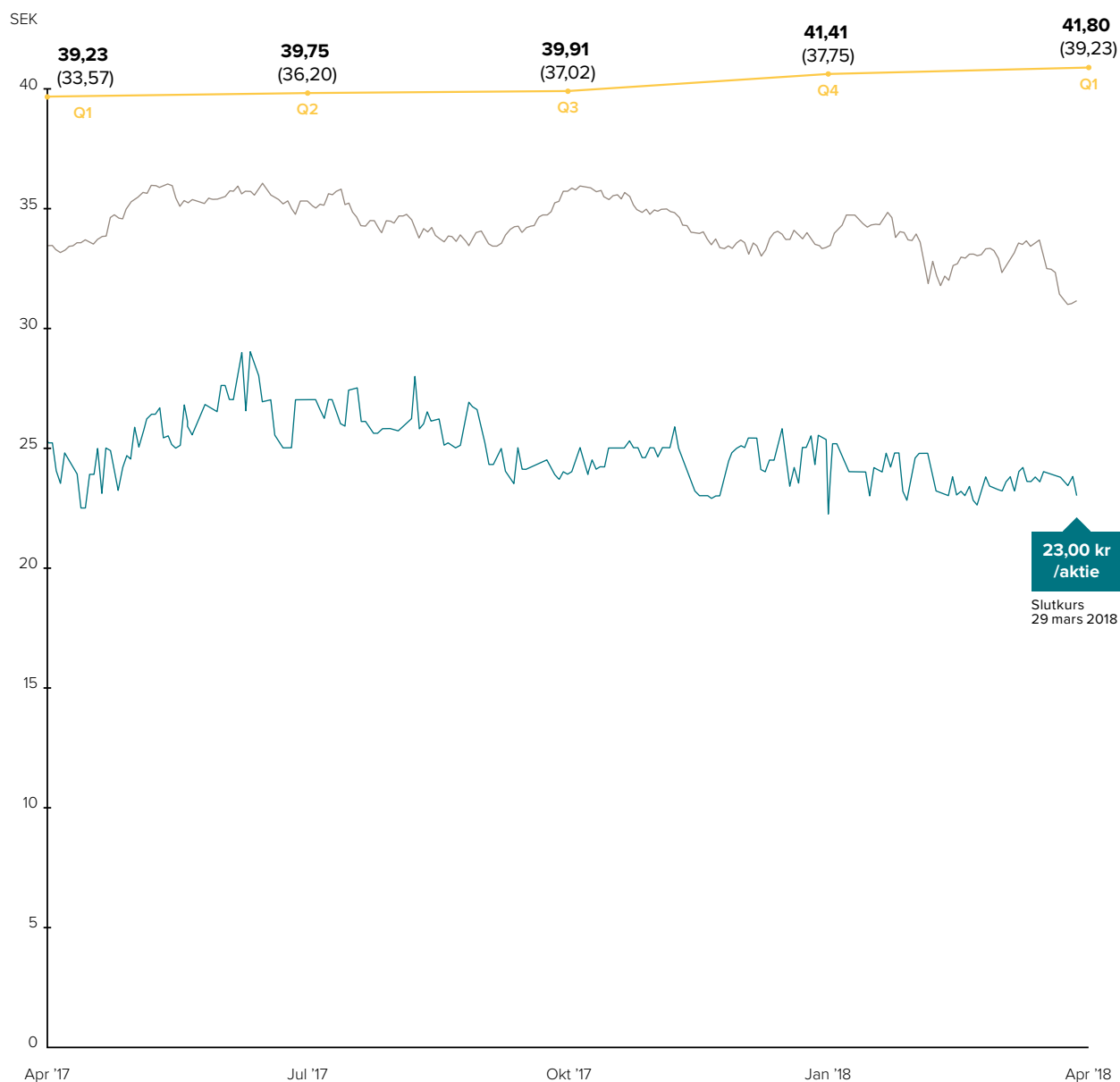
- Offentliga Hus i Norden AB (publ), Fastators största innehavsbolag, offentliggjorde den 12 januari ett prospekt avseende ett obligationslån med en ram om 700 mkr och med förfall den 15 juni 2021. Obligationen godkändes för handel på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista den 1 februari.
- Tidigare tillförordnad VD Joachim Kuylenstierna utsågs till VD och Svante Bengtsson till vice VD den 14 februari 2018.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Den 5 april aviserade Fastator positiva förväntade värdeförändringar i innehavsbolaget Offentliga Hus fastighetsbestånd. De positiva värdeförändringarna väntas uppgå till ca 350 miljoner kronor under andra kvartalet. Det väntas ge en positiv resultat effekt om ca 175 miljoner kronor i Fastators delårsrapport för andra kvartalet.
- Den 13 april beslutade Fastators styrelse om en ny utdelningspolicy, som innebär att utdelning med 50 procent av kassagenererad vinst ska ske från år 2020. Utdelningspolicyen har tidigare varit att samtliga vinstmedel ska återföras i verksamheten.

- På årsstämman den 3 maj valdes Staffan Beckett till ny ledamot i Fastator. Han är grundare och tidigare VD på Nord Fondkommission och har en bakgrund inom fond- och försäkringsbranschen. Stämman beslutade vidare att omvälja ledamöterna Björn Rosengren, Carl Bildt, Anders Mossberg, Mats Lundberg och Jacqueline Winberg.
- Årsstämman den 3 maj beslutade i enlighet med förslag att ge styrelsen ett bemyndigande om emission av aktier med ett tak om 100 mkr med eller utan företrädesrätt för aktieägarna. Liknande bemyndiganden har lämnats av årsstämorna 2016 och 2017 men har inte utnyttjats. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet och utrymme att agera snabbt om intressanta affärsmöjligheter uppstår

## AKTIEKURSENS UTVECKLING



- SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KRONOR
- FASTATORS AKTIE
- FINANS- & FASTIGHETSINDEX

# 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.

Det lokala entreprenörskapet är en central del av vår affärsmodell. 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 invest- mentbolag aldrig kommer i närheten av.

Per den 31 mars 2018 ägde Fastator fem större innehav; intresse- bolagen Offentliga Hus i Norden, GenovaFastator Holding, Portvakten Industrifastigheter, Liveable samt dotterbolaget Nordic PM. I övriga innehav ingår ett antal fastigheter på Dalarö, managementbolaget OH Management och mindre innehav under uppbyggnad.

I Portvakten samt GenovaFastator, bolag där Fastator innehar preferensaktier utöver stamaktier, rapporteras värdet av inne- havet från första kvartalet 2018 i två separata delar. Preferens- aktierna i dessa två bolag rapporteras under Finansiella investeringar och stamaktierna rapporteras under Aktiva investeringar alternativt Projektfinansieringar. Denna för- ändring görs för att förtydliga förståelsen för hur värdet för- delar sig i de olika innehaven.

I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mel- lan 10 och 50 procent. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

## FINANSIELL ÖVERBLICK FÖR FÖRSTA KVARTALET 2018

### AKTIVA INVESTERINGAR

#### OFFENTLIGA HUS I NORDEN

Fastators resultatandel	62,4 MSEK (25)
Koncernmässigt värde	327,6 MSEK (250)
Akkumulerad avkastning på investeringen	113 %

#### PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER

Fastators resultatandel	0,9 MSEK (-0,8)
Koncernmässigt värde	11,8 MSEK (7,7)
Akkumulerad avkastning på investeringen	224 %

#### NORDIC PM

Fastators resultatandel	0,0 MSEK (-1,2)
Koncernmässigt värde	-2,9 MSEK (-1,1)
Akkumulerad avkastning på investeringen	n.a

#### LIVEABLE

Fastators resultatandel	-0,1 MSEK (-0,1)
Koncernmässigt värde	4,2 MSEK (4,7)
Akkumulerad avkastning på investeringen	n.a

### PROJEKTFINANSIERING

#### GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastators resultatandel	0,1 MSEK (0,1)
Koncernmässigt värde	5,1 MSEK (0,9)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>1</sup>	1074 %

### FINANSIELLA INVESTERINGAR

#### PREFERENSAKTIER

Fastators resultatandel	2,5 MSEK (2,5)
Koncernmässigt värde i Fastator	230,1 MSEK (220,2)
Akkumulerad avkastning på investeringen	18 %

#### ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	-0,2 MSEK
-------------------------	-----------

<sup>1</sup>Total ackumulerad avkastning avser både stam- och preferensaktier.



# FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG



## OFFENTLIGA HUS I NORDEN

Offentliga Hus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Bolaget grundades 2011 som pionjär inom segmentet samhällsfastigheter. Sedan dess har offentliga fastigheter blivit en attraktiv form av fastighetsinvestering. Hyresavtalen är i regel långa och hyresgästerna – stat, kommun och landsting – är stabila motparter vars betalningsförmåga ytterst garanteras av skatteintäkter. Offentliga Hus genomgår en stark expansionsfas, med målet att inom två år nå 6-7 miljarder kronor i fastighetsvärde och därefter börsnoteras.

Sedan 2017 äger Offentliga Hus via bolaget NSH Holding AB ("Studium") även en fastighetsportfölj av 725 studentlägenheter belägna i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Denna portfölj förvärvades under fjärde kvartalet från moderbolaget Offentliga Hus i Norden Holding AB till bokfört värde.

Vid periodens utgång ägde Offentliga Hus samhällsfastigheter på 40 svenska orter över hela Sverige, till ett värde av cirka 2,4 miljarder kronor.

**Sektor:** Samhällsfastigheter

**Region:** Rikstäckande med närvaro på 40 orter.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	47,4 MSEK (32,5)
Förvaltningsresultat	25,1 MSEK (21,2)
Resultat	-3,9 MSEK (32,1)
Avkastning på eget kapital	n.a (20)
Fastighetsvärde	2 409 MSEK (1731)



## PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER

Portvakten Industrifastigheter är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger elva större industrifastigheter i Ängelholmsområdet samt Hässleholm, med en uthyrningsbar yta om cirka 57 000 kvm och obebyggd mark om cirka 55 000 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	6,1 MSEK (4,5)
Förvaltningsresultat	1,7 MSEK (1,4)
Resultat	0,7 MSEK (1,3)
Avkastning på eget kapital	1 % (n.a)
Fastighetsvärde	268,8 MSEK (201,0)



### NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 38 medarbetare och förvaltar ca 1,5 miljoner kvm från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 300 000 kvm. Nordic PM ska växa och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Genom Nordic PM kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären.

**Sektor:** Fastighetsförvaltning

**Region:** Hela Sverige

**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 <sup>2</sup>	100 %
Omsättning	15,7 MSEK (9,5)
Rörelseresultat	-0,2 MSEK (-1,3)
Resultat	-0,01 MSEK (-1,2)
Avkastning på eget kapital	n.a



### LIVEABLE

Liveable är ett finansiellt teknikföretag som erbjuder en ny typ av digital plattform för hyresrelaterade tjänster. Bolaget erbjuder dels kostnadsfria digitala hyresavtal, som signeras med BankID, och dels ett finansiellt trygghetspaket som ersätter depositioner och förskottshyror på hyresmarknaden för bostäder och kommersiella lokaler. Sedan juli 2016 är Fastator finansiell och strategisk partner till Liveable och äger 25 procent av bolaget.

Den svenska marknaden för kommersiella depositionsgarantier uppskattas idag till omkring 15 miljarder kronor. Globalt beräknas marknaden för Liveables konsumenttjänster till 70-80 miljarder kronor. Liveables tjänst lanserades i januari 2018. Med Fastators stöd är bolagets ambition att fortsätta expandera verksamheten och gå i fronten för digitaliseringen av hyresmarknaden i Sverige och globalt.

**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 (0)
Rörelseresultat	-2,4 MSEK (-0,4)
Resultat	-2,6 MSEK (-0,4)
Avkastning på eget kapital	n.a



### GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastator äger 50 procent i GenovaFastator Holding AB som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms mest expansiva kommuner. Resterande andel av innehavet ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group. Idag är fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att tillsammans med Genova Property Group bygga ett trettio våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för omkring 300 bostäder.

**Sektor:** Fastighetsutveckling

**Region:** Stockholm

**Entreprenör:** Andreas Eneskjöld. Andreas är operativ styrelseledamot 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 (1,0)
Förvaltningsresultat	0,9 MSEK (0,9)
Resultat	0,7 MSEK (0,6)
Avkastning på eget kapital	0,4 % (2,0)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (180,0)

<sup>2</sup> 30 % har sålits tillbaka till VD tillika grundare Joakim Orthén efter periodens utgång

### ÖVRIGA INNEHAV

Fastator är även direktägare till en fastighetsinvestering som utgörs av sex markfastigheter på Dalarö i Stockholms skärgård samt en handelsfastighet i Säffle. Värdet på fastigheterna uppgick per den 31 mars 2018 till 38,2 MSEK (18,0).

# FINANSIELL INFORMATION

## FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden uppgick till 6,7 MSEK (20,5). Det lägre redovisade resultatet beror framför allt på värdeförändringarna i de underliggande innehaven är lägre än motsvarande period föregående år. I resultatet ingick resultat från intresseföretag och övriga investeringar om MSEK 13,6 (27,7).

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

Fastators centrala och finansiella poster för perioden uppgick till -5,5 MSEK (-5,2), bestående av övriga rörelseintäkter samt personalrelaterade och övriga rörelsekostnader om netto -3 MSEK (-5) och finansiella poster om -2,5 MSEK (-2,2). Ökningen av finansiella kostnader beror delvis på ökade räntebärande skulder hänförliga till förvärvade bolag under 2017.

## FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -5,8 MSEK (-121,6) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 28,2 MSEK (35,9). De räntebärande skulderna uppgick till 250 MSEK (244,8). Ökningen beror på att bolag förvärvats inom koncernen under 2017 där räntebärande skulder har tillkommit samt periodisering av finansiella kostnader kopplade till obligationen.

## PERSONAL

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

## MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -0,3 MSEK (20,5). Det sämre resultatet beror likt koncernens lägre resultat på lägre värdeförändringar i innehavsbolagen. Moderbolagets likvida medel uppgick till 26,4 MSEK (25,2). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

## SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 586,4 MSEK per den 31 mars 2018, vilket motsvarar 41,83 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 transak-

tionsrelaterade 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 leverantörsskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

## FASTATORS AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 0,44 kr (1,47). Slutkursen den 31 mars 2018 uppgick till 23 kronor. Det totala antalet aktier uppgick till 14 020 321 stycken.

## AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 mars 2018.

ÄGARE	ANDEL AV KAPITAL OCH RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%
Skälsö Intressenter AB	30,41%
Danica Pension	5,32%
Staffan Heiner Beckett	4,43%
Ulf Adelson	4,28%
Banque Internationale A Luxembourg	4,19%
Mats Thore Axel AB	3,52%
Melbye Invest APS	2,93%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,58%
Fredrik Grevelius	1,21%
<b>Totalt</b>	<b>89,85%</b>

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2018 kv1	2017 kv1	2017
Nettoomsättning	22 505	9 503	44 172
Övriga rörelseintäkter	387	433	2 876
<b>Summa intäkter</b>	<b>22 892</b>	<b>9 936</b>	<b>47 048</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-8 854	-7 376	-30 514
Övriga rörelsekostnader	-10 379	-7 975	-29 782
Avskrivningar av inventarier	-1 273	-837	-3 772
Värdetförändring fastigheter	7 066	0	1 500
Resultat från intresseföretag	1 095	28 896	76 864
<b>Rörelseresultat</b>	<b>10 547</b>	<b>22 644</b>	<b>61 344</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>-2 536</b>	<b>-2 255</b>	<b>-9 138</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 013</b>	<b>20 389</b>	<b>52 206</b>
Skatt	-1 361	153	-749
<b>Periodens resultat</b>	<b>6 650</b>	<b>20 542</b>	<b>51 457</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare	6 177	20 542	51 364
Innehav utan bestämmande inflytande	473	0	93
<b>Summa</b>	<b>6 650</b>	<b>20 542</b>	<b>51 457</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kronor</b>			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,44	1,47	3,66
<b>Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>0,44</b>	<b>1,47</b>	<b>3,66</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kronor</b>			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,44	1,47	3,66
<b>Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>0,44</b>	<b>1,47</b>	<b>3,66</b>
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	14 020 321	14 020 321

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<b>TSEK</b>	<b>2018 kv1</b>	<b>2017 kv1</b>	<b>2017</b>
Periodens resultat	6 650	20 542	51 457
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>6 650</b>	<b>20 542</b>	<b>51 457</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets ägare	6 177	20 542	51 364
Innehav utan bestämmande inflytande	473	-	93
<b>Summa</b>	<b>6 650</b>	<b>20 542</b>	<b>51 457</b>

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2018-03-31	2017-03-01	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	16 863	14 940	17 818
Materiella anläggningstillgångar	46 281	22 744	39 389
Finansiella anläggningstillgångar	756 094	729 834	754 478
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>819 238</b>	<b>767 518</b>	<b>811 685</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	28 299	23 300	20 971
Likvida medel	28 215	35 911	34 616
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>56 514</b>	<b>59 211</b>	<b>55 587</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>875 752</b>	<b>826 729</b>	<b>867 272</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	587 856	550 051	581 487
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	5 499	2 798	4 137
Räntebärande skulder	249 165	244 848	248 053
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>264 743</b>	<b>257 725</b>	<b>262 269</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	791	-	791
Ej räntebärande skulder	22 362	18 953	22 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>23 153</b>	<b>18 953</b>	<b>23 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>875 752</b>	<b>826 729</b>	<b>867 272</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	2018-03-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>580 549</b>	<b>939</b>	<b>581 488</b>
Årets resultat	6 177	473	6 650
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>6 177</b>	<b>473</b>	<b>6 650</b>
Teckningsoptioner återköpta	-306		-306
Teckningsoptioner utgivna	24		24
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-282</b>	<b>0</b>	<b>-282</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>586 444</b>	<b>1 412</b>	<b>587 856</b>

TSEK	2017-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>529 259</b>	<b>0</b>	<b>529 259</b>
Årets resultat	51 364	93	51 457
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>51 364</b>	<b>93</b>	<b>51 457</b>
Tillskott från minoriteten	0	846	846
Teckningsoptioner återköpta	250	-	250
Teckningsoptioner utgivna	-324	-	-324
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-74</b>	<b>846</b>	<b>772</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>580 549</b>	<b>939</b>	<b>581 488</b>

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



# RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2018 kv1	2017 kv1	2017
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>				
Rörelseresultat		10 547	22 644	61 344
Avskrivningar		1 273	837	3 772
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-8 161	-28 896	-78 109
Erhållen ränta		3 430	3 589	7 267
Betald ränta		-5 277	-8 844	-21 912
Betalda inkomstskatter		-519	-506	-811
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>1 293</b>	<b>-11 176</b>	<b>-28 449</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-6 617	2 123	10 562
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		549	662	1 364
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2</b>	<b>-5 128</b>	<b>-8 391</b>	<b>-16 523</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter		-145	0	-11 500
Investeringar i inventarier		0	-170	-1 559
Investering i dotterbolag		0	0	-4 338
Investeringar i intresseföretag		0	0	-7 025
Investering i övriga finansiella fordringar		-500	-113 000	-116 000
Avyttring dotterbolag		20	0	0
Amortering av övriga finansiella fordringar		0	0	33 425
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2</b>	<b>-625</b>	<b>-113 170</b>	<b>-106 997</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Teckningsoptioner		-282	250	-75
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-366	0	0
Upptagna lån		0	2 940	3 929
Amortering av lån		0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2</b>	<b>-648</b>	<b>3 190</b>	<b>3 854</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde	2	-6 401	-118 371	-119 666
Likvida medel vid årets början		34 616	154 282	154 282
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>28 215</b>	<b>35 911</b>	<b>34 616</b>

# KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 kv1	2017 kv1	2017
Avkastning på eget kapital, %	1,1%	18,9%	9,3%
Soliditet, %	67,1%	66,0%	67,0%
<b>Nyckeltal per aktie</b>			
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	23,00	25,20	25,40
Utdelning, kronor	-	-	-
Substansvärde, TSEK, hänförligt till moderbolagets aktieägare	586 444	601 418	580 025
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	41,83	42,90	41,37
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,44	5,13	3,66
<b>Antal utestående aktier i genomsnitt</b>			
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
<b>Antal utestående aktier</b>			
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2018 kv1	2017 kv1	2017
Nettoomsättning	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	6 778	308	3 116
<b>Summa intäkter</b>	<b>6 778</b>	<b>308</b>	<b>3 116</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-1 876	-1 733	-7 000
Övriga rörelsekostnader	-2 305	-3 348	-10 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-52	-49	-204
Resultat från koncernföretag	-1 706	26 378	72 212
Resultat från intresseföretag	-16	-	-2 070
<b>Rörelseresultat</b>	<b>823</b>	<b>21 556</b>	<b>55 060</b>
			0
<b>Finansiella poster</b>	<b>-1 141</b>	<b>-1 082</b>	<b>-4 001</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-318</b>	<b>20 474</b>	<b>51 059</b>
Skatt	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-318</b>	<b>20 474</b>	<b>51 059</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2018 kv1	2017 kv1	2017
Periodens resultat	-318	20 474	51 059
Övrigt totalresultat	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-318</b>	<b>20 474</b>	<b>51 059</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2018-03-31	2017-03-31	2016-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	13 538	13 609	13 558
Finansiella anläggningstillgångar	831 840	804 629	822 061
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>845 378</b>	<b>818 238</b>	<b>835 619</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	5 490	10 953	24 371
Likvida medel	26 442	25 223	20 650
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>31 932</b>	<b>36 176</b>	<b>45 021</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>877 310</b>	<b>854 414</b>	<b>880 640</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	580 317	550 049	580 634
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	256 688	244 848	246 284
Ej räntebärande skulder	-	9 718	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>256 688</b>	<b>254 566</b>	<b>256 002</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ej räntebärande skulder	40 305	49 799	44 004
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40 305</b>	<b>49 799</b>	<b>44 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>877 310</b>	<b>854 414</b>	<b>880 640</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	2018-03-31	2017-12-31	2017-03-31
Ingående balans	580 634	529 258	529 258
Periodens resultat	-318	51 059	20 474
Teckningsoptioner	-	317	317
Utgående balans	580 317	580 634	550 049

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2018 kv1	2017 kv1	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 680	-866	-31 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 888	-113 000	-87 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	2 940	2 940
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde	5 792	-110 926	-115 499
Likvida medel vid årets början	20 650	136 149	136 149
Likvida medel vid periodens slut	26 442	25 223	20 650

# 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. International Accounting Standards Board antog hösten 2016 två nystandarder, IFRS 15, Intäkter, och IFRS 9, Finansiella Instrument, vilka skall tillämpas från 1 januari 2018. Fastator har utvärderat dessa nya standarder och de ger ingen effekt på koncernens ingående balanser per den 1 januari 2018. IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019. Fastators bedömning är att denna standard inte kommer ha någon väsentlig effekt på koncernens eller moderbolagets resultat eller ställning.

Detta innebär att samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har tillämpats för koncern som vid upprättandet av 2017 års årsredovisning.

## 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 intäkts- och kostnadposter 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 värderingsmän. 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 värderingsmän. 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 Colliers under kvartal 1. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan kvartalet och tidigare perioder.

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5 procent skulle ge en värdeförändring med +/- 28 840 (+/- 26 107) 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 resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

**BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET****Avkastning på eget kapital, %**

Nettovinsten under perioden enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital. 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. SEGMENTSREDOVISNING**

Fastator har från 2018 delat upp verksamheten i tre segment; investeringar, Nordic PM-koncernen samt övrigt, vilket är på det vis verksamheten följs upp internt av koncernledningen.

Segmentet investeringar avser bolaget AB Fastators verksamhet, där verksamheten består av investeringar i intressebolag.

Nordic PM-koncernens verksamhet är fastighet- och markskötsel. Bolaget förvärvades november 2016 och sedan dess har Nordic PM köpt bolag med liknande verksamhet för att få en helhetslösning inom fastighetsskötsel.

Övrigt består till största delen av fastighetsbolaget Säffletorget i Värmland AB som äger en fastighet.

**Resultaträkning 2018 kv1**

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Övrigt	Eliminering	Totalt
Intäkter	6 778	15 655	556	-97	22 892
Driftskostnader	0	-3 792	-378	0	-4 170
Personalkostnader	-1 875	-6 979	0	0	-8 854
Övriga externa kostnader	-2 367	-3 871	-69	97	-6 209
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-98	-1 175	0	0	-1 273
Resultat från intresseföretag	1 095	0	0	0	1 095
Värdetförändring fastigheter	0	0	7 066	0	7 066
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 534</b>	<b>-162</b>	<b>7 175</b>	<b>0</b>	<b>10 547</b>
Finansiella poster	-2 334	-60	-309	168	-2 536
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 199</b>	<b>-221</b>	<b>6 865</b>	<b>168</b>	<b>8 011</b>
Skatt	0	210	-1 571	0	-1 361
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 199</b>	<b>-11</b>	<b>5 294</b>	<b>168</b>	<b>6 650</b>
Varav minoritetens andel	0	473	0	0	473

Forts. not 1.

**Balansräkning 2018-03-31**

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Immateriella tillgångar	0	16 863	0	0	16 863
Materiella anläggningstillgångar	21 919	4 234	20 129	0	46 281
Finansiella anläggningstillgångar	754 921	1 173	0	0	756 094
Övriga tillgångar	61 552	15 447	742	-21 227	56 514

**Resultaträkning 2017 kv1**

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
Intäkter	527	9 503	0	-95	9 936
Råvaror och förnödenheter	0	-1 322	0	0	-1 322
Personalkostnader	-1 733	-5 643	0	0	-7 376
Övriga externa kostnader	-3 642	-3 101	-4	95	-6 653
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-96	-742	0	0	-837
Resultat från intresseföretag	28 896	0	0	0	28 896
Värdeförändring fastigheter	0	0	0	0	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>23 952</b>	<b>-1 305</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>22 643</b>
Finansiella poster	-2 238	-17	0	0	-2 255
<b>Resultat före skatt</b>	<b>21 714</b>	<b>-1 322</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>20 388</b>
Skatt	0	153	0	0	153
<b>Periodens resultat</b>	<b>21 714</b>	<b>-1 169</b>	<b>-4</b>	<b>0</b>	<b>20 541</b>

**Balansräkning 2017-03-31**

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Immateriella tillgångar	-	14 940	-	-	14 940
Materiella anläggningstillgångar	22 177	566	-	-	22 744
Finansiella anläggningstillgångar	728 812	1 022	-	-	729 833
Övriga tillgångar	52 828	10 893	772	-5 283	59 211



**NOT 2. 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 Offentliga Nordic Property Holding SARL (namnbyte från Cofigelux Sarl). OH Management AB:s resultatandel i Fastator per den 31 mars 2018 uppgår till -0,1 MSEK (0,2). Fastator har också per balansdagen en fordran på OH Management på 35 TSEK. Fastator har köpt kommunikationstjänster från Priority Group där styrelseordföranden har ett betydande innehav för 0,2 MSEK (0,7). Fastator har även fakturerat 6,3 MSEK till intressebolaget Offentliga Hus under första kvartalet för utförda tjänster kopplade till förvärv och affärsutveckling.

Koncernen har också fordringar och skulder på intressebolagen i enlighet med årsredovisningen 2017. Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

	Offentliga Hus i Norden Holding AB	Portvakten Industri-fastigheter AB	Summa
<b>Lån till intressebolag</b>			
<b>Vid årets början</b>	166 463	10 068	176 531
Nyutlåning	0	500	500
Amortering	0	0	0
Ränteintäkter	2 369	73	2 442
Betalda räntor	0	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>168 832</b>	<b>10 641</b>	<b>179 473</b>
- varav långfristiga	166 163	10 500	176 663
- varav kortfristiga	2 669	141	2 810

Stockholm den 18 maj 2018  
Aktiebolaget Fastator (publ)



Joachim Kuylenstierna  
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 18 maj 2018 klockan 07.00.

**FINANSIELL RAPPORTERING**

Delårsrapport Q2, april - juni 2018	29 aug 2018
Delårsrapport Q3, juli - sept 2018	16 nov 2018

Fastators årsredovisning för 2017 publicerades den 10 april 2018 och finns tillgänglig på bolagets hemsida, [www.fastator.se](http://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, VD**  
joachim.kuylenstierna@fastator.se  
+46 (0) 70 - 515 51 51

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

AKTIEBOLAGET  
FASTATOR (PUBL)

FASTATOR