

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
DELÅRSRAPPORT

Q2

1 JANUARI - 30 JUNI 2016

FASTATOR

Q_2

INNEHÅLL

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

FASTATOR I KORTHET

Fastator är ett investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.

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

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

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

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

KONCERNENS NYCKELTAL

	2016 kv 2	2015 kv 2	2016 kv 1-2	2015 kv 1-2	2015
Resultat från innehaven, MSEK	42,6	3,4	80,7	37,1	82,2
Periodens resultat, MSEK	36,9	2,9	71,9	36,9	79,2
Avkastning på eget kapital, %	7,5%	0,8%	26,6%	21,0%	21,1%
Soliditet, %	95,7%	72,0%	95,7%	72,0%	78,2%
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	2,63	0,24	5,12	3,07	6,44
Substansvärde, MSEK			509,4	349,6	437,5
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor			36,20	29,13	31,09

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

ANDRA KVARTALET

- Fastator flyttade till mer ändamålsenliga lokaler. Bolagets nya adress är Nybrogatan 3, SE-114 34, Stockholm.
- Fastators årsstämma ägde rum den 10 maj. På stämman omvaldes följande styrelseledamöter; Björn Rosengren, Anders Mossberg, Agneta Jacobsson, Pelle Törnberg, Carl Bildt och Mats Lundberg. Stämman beslutade vidare att ge styrelsen ett bemyndigande att genomföra en nyemission om högst 100 MSEK samt emittera 420 000 teckningsoptioner. Teckningsoptionerna kan förvärfvas av styrelseledamöter som inte är större aktieägare i bolaget.
- Fastator avyttrade det sista helägda fastighetsinnehavet Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8 till ett underliggande fastighetsvärde om 50,5 MSEK.
- Konland AB avyttrade fastigheterna Gladan 6 & 7 till ett underliggande fastighetsvärde om 283 MSEK. Tillträde planeras ske under fjärde kvartalet.

FÖRSTA KVARTALET

- GenovaFastator Holding AB tillträdde aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB den 1 februari 2016. Fastator äger därmed 50 procent av projektet. Försäljningen gav ett resultat om 29,9 MSEK.
- Fastator har utsett Erik Penser Bankaktiebolag till ny Certified Adviser från och med den 1 februari 2016.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Fastator förvärvade och tillträdde 50 procent av aktierna i en portfölj bestående av 725 studentlägenheter om totalt 24 654 kvm i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Förvärvet av samtliga aktier skedde via ett av Fastator till 50 procent ägt intressebolag, samägt med engelska partners. Köpeskillingen för 100 procent av bolaget uppgick till 108 MSEK.
- Som ett led i att stärka Fastators investeringsteam har bolaget rekryterat Daniel Katzman, tidigare Head of Analysis på Hemsö. Han kommer främst att arbeta med strategi och förvärv och tillträder sin tjänst den 19 september.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV 1-2	2015 KV 1-2	2015
Resultat från intresseföretag	46,9	0,5	54,6	10,4	52,1
Resultat från övriga investeringar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat från avvecklade verksamheter	-4,3	2,9	26,1	26,7	30,1
Resultat från innehaven	42,6	3,4	80,7	37,1	82,2
Centrala kostnader	-6,3	-0,9	-10,0	-1,3	-4,6
Finansnetto	0,6	0,5	1,2	1,1	1,7
Periodens skatt	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1
Periodens resultat	36,9	2,9	71,9	36,9	79,2

VD HAR ORDET FLER AFFÄRER OCH STÄRKT SUBSTANSVÄRDE

Ett intensivt kvartal för Fastator med framgångsrika avyttringar, stärkt substansvärde och fullbordande av omvandlingen till ett renodlat investmentbolag.

Under årets andra kvartal genomförde Fastator en avyttring av det sista direktägda fastighetsinnehavet, en industrifastighet i Åstorp. Därtill tecknade innehavet Konland AB avtal om att avyttra fastigheterna Gladan 6 & 7. För Fastators aktieägare innebär det att substansvärdet ökar med 19 MSEK. Dessa transaktioner visar att vi har god marginal i vår värdering av innehaven då vi tillsammans genomför avyttringar som överstiger bokförda värden. Genom avyttringen av Åstorp kan vi nu stolt konstatera att Fastator är Sveriges enda renodlade börsnoterade investmentbolag med inriktning på fastighetssektorn.

I kombination med att övriga innehav har utvecklats positivt under perioden har vi under det andra kvartalet även levererat ett bra resultat och ökat substansen i kvartalet med 37 MSEK, vilket är glädjande.

Avyttringen av fastighetsinnehavet i Åstorp innebär också att vår likviditet och därmed vår möjlighet att göra nya investeringar har ökat. Som vi har berättat tidigare har vi ett stort inflöde av investeringsmöjligheter och analyserar för närvarande en handfull intressanta alternativ som vi hoppas komma i mål med inom en snar framtid. I och med detta har också behovet av analyskapacitet i vår organisation ökat. För att säkerställa att vi har nödvändiga resurser och kompetens för att tillvarata och kvalitetssäkra investeringsmöjligheter har vi förstärkt vår investeringsorganisation med Daniel Katzman. Han kommer närmast från Hemsö där han har varit Head of Analysis.



Kapitalmarknaderna har varit förhållandevis turbulenta, i synnerhet under den senare delen av kvartalet, delvis drivet av utgången i den brittiska folkomröstningen. Den osäkerhet som följde och som på kort sikt påverkade marknadsförutsättningarna negativt har dock i skrivande stund ersatts av ett mer positivt marknadssentiment och ökad likviditet. Under kommande kvartal är det därför även vår ambition att erbjuda marknaden obligationer för att ytterligare stärka kapitalbasen för fler bolagsförvärv och högre aktivitet på marknaden.

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

Daniel Hummel
VD

VÅRA INNEHAV

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

Per den 30 juni 2016 utgörs Fastators innehav av två aktiva investeringar och en projektfinansiering. Här följer en kortfattad redogörelse av innehaven.

FINANSIELL ÖVERBLICK FÖR ANDRA KVARTALET 2016

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Fastators resultatandel	30,0 MSEK (12,5)
Koncernmässigt värde i Fastator	230,0 MSEK (172,5)
Ackumulerad avkastning på investeringen ¹	267 %

GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastators resultatandel ²	1,0 MSEK (2,4)
Koncernmässigt värde i Fastator	141,6 MSEK (108,6)
Ackumulerad avkastning på investeringen	1143 %

PROJEKTFINANSIERING

KONLAND AB

Fastators resultatandel	23,3 MSEK (2,2)
Koncernmässigt värde i Fastator	35,3 MSEK
Ackumulerad avkastning på investeringen ³	265 %

ÖVRIGA INNEHAV

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

¹ Sedan 2012

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

³ Sedan den 8 april 2015.

FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB ("OFFENTLIGA HUS")

Offentliga Hus förvärvar och förädlar fastigheter och miljöer för uthyrning till offentliga hyresgäster. Fokus ligger på långsiktigt ägande och aktiv förvaltning, vilket gör bolaget till en attraktiv samarbetspartner för kommuner och lands-ting i behov av effektiva samhällslokaler. Offentliga Hus ägs till 50 procent av Fastator och till 50 procent av Cofigelux Sarl (Aerium). Per den 30 juni 2016 ägde Offentliga Hus 58 samhällsfastigheter i 21 svenska kommuner med en sammanlagd yta om 123 400 kvm. Under perioden har en mindre fastighet avyttrats för 2,3 MSEK.

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	59,4 MSEK (45,6)
Förvaltningsresultat	40,9 MSEK (25,8)
Resultat	51,8 MSEK (15,4)
Avkastning på eget kapital ⁴	31% (15)
Fastighetsvärde	1 589,9 MSEK (1292,1)

KONLAND AB ("KONLAND")

Sedan den 8 april 2015 äger Fastator 49 procent i Konland som förvaltar och utvecklar kontorsfastigheter i Stockholmsområdet. Resterande andel av innehavet ägs av Landera AB. Den 8 juni avyttrade Konland sina två fastigheter till ett underliggande värde om 283 MSEK. Tillträde planeras ske under fjärde kvartalet.

Fastators ägarandel	49%
Omsättning	6,9 MSEK (4,2)
Förvaltningsresultat	5,6 MSEK (3,4)
Resultat	36,7 MSEK (2,2)
Avkastning på eget kapital ⁴	188 %
Fastighetsvärde	283,0 MSEK (235,0)

PROJEKTFINANSIERING

GENOVAFASTATOR HOLDING AB ("NACKA SICKLAÖN")

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

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	2,1 MSEK (1,0)
Förvaltningsresultat	1,9 MSEK (0,7)
Resultat	1,6 MSEK (24,6)
Avkastning på eget kapital ⁴	3 %
Fastighetsvärde	180,0 MSEK (180,0)

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Fastator är även direktägare till en fastighetsinvestering som utgörs av sex markfastigheter på Dalarö i Stockholms skärgård. Värdet på fastigheterna uppgick per den 30 juni till 18,0 MSEK (-). I andra kvartalet avyttrades en industrifastighet i Åstorp med ett underliggande värde om 50,5 MSEK (50).

⁴ Rullande 12 månader.

FINANSIELL INFORMATION

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden uppgick till 71,9 MSEK (36,9). Det högre redovisade resultatet beror framför allt på en mer positiv värdeförändring i de underliggande innehaven än motsvarande period föregående år. I resultatet ingår resultat från intresseföretag och övriga investeringar om 54,6 MSEK (10,4). Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har avyttrats till 26,1 MSEK (26,7). I resultat från avvecklad verksamhet ingår både avyttringarna av Nacka Sicklaön och dotterbolaget Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8. Jämförelsesiffrorna har justerats härav.

INTÄKTER OCH KOSTNADER I MODERBOLAGET OCH DOTTERBOLAG MED CENTRALA FUNKTIONER

Fastators centrala och finansiella nettokostnader för perioden uppgick till -8,8 MSEK (0,3), bestående av personalrelaterade och övriga rörelsekostnader om -10,0 MSEK (-0,6) och finansiella poster om 1,2 MSEK (0,9). Ökningen av centrala kostnader beror främst på högre kostnader för den egna organisationen samt kostnader hänförliga till att bolaget sedan hösten 2015 är ett noterat bolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till 18,9 MSEK (6,8) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 18,6 MSEK (3,8). De räntebärande skulderna uppgick till 8,3 MSEK (5,6).

PERSONAL

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -9,3 MSEK (-3,5). Moderbolagets likvida medel uppgick till 3,3 MSEK (12,0). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 509,4 MSEK per den 30 juni 2016, vilket motsvarar 36,20 kr per aktie.

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Fastator finansierar fastighetsprojekt och investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt

marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatutveckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och styrelsen är i att utveckla innehaven och genomföra värdeskapande initiativ.

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

FASTATORS B-AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 5,12 kr (3,07). Slutkursen den 30 juni uppgick till 29,90 kronor.

AKTIEÄGARE

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

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%	30,45%
Skälsö Intressenter AB	30,41%	28,96%
Danica Pension	5,33%	5,08%
Staffan Heiner Beckett	4,33%	4,13%
Banque Internationale A Luxembourg	4,19%	3,99%
Ulf Adelsohn	4,19%	3,99%
Melby Invest APS	5,03%	4,79%
Mats Thore Axel AB	3,79%	3,61%
Fredrik Klerfelt	1,70%	1,62%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,18%	1,13%
Totalt	92,13%	87,74%

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV1-2	2015 KV1-2	2015
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	243	401	543	1 052	3 078
Summa intäkter	243	401	543	1 052	3 078
Kostnader för ersättning till anställda	-1 428	-764	-3 197	-1 463	-3 364
Övriga rörelsekostnader	-5 054	-463	-7 309	-826	-4 154
Avskrivningar av inventarier	-48	-42	-95	-83	-171
Värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-
Resultat från intresseföretag	46 904	511	54 649	10 406	52 105
Rörelseresultat	40 617	-357	44 591	9 086	47 494
Finansiella poster	569	476	1 187	1 090	1 663
Resultat före skatt	41 186	119	45 778	10 176	49 157
Skatt	-	-94	-	-	-83
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	41 186	25	45 778	10 176	49 074
Avvecklade verksamheter					
Resultat från avvecklad verksamhet	-4 266	2 864	26 131	26 690	30 111
Periodens resultat	36 920	2 889	71 909	36 866	79 185
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	36 920	2 889	71 909	36 866	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa	36 920	2 889	71 909	36 866	79 185
Resultat per aktie före utspädning, kronor					
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,93	0,02	3,27	0,98	3,99
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,30	0,22	1,86	2,09	2,45
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,63	0,24	5,13	3,07	6,44
Resultat per aktie efter utspädning, kronor					
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,93	0,02	3,26	0,98	3,99
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	-0,30	0,22	1,86	2,09	2,45
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,63	0,24	5,12	3,07	6,44
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	11 999 999	14 020 321	11 999 999	12 288 314
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 072 915	11 999 999	14 072 915	11 999 999	12 302 435

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV1-2	2015 KV1-2	2015
Periodens resultat	36 920	2 889	71 909	36 866	79 185
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	36 920	2 889	71 909	36 866	79 185
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	36 920	2 889	71 909	36 866	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
Summa	36 920	2 889	71 909	36 866	79 185

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	22 645	50 946	73 640
Finansiella anläggningstillgångar	482 043	246 370	286 582
Summa anläggningstillgångar	504 688	297 316	360 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	8 800	4 384	11 903
Likvida medel	18 587	3 825	4 897
Tillgångar avsedda för försäljning	-	180 247	182 110
Summa omsättningstillgångar	27 387	188 456	198 910
SUMMA TILLGÅNGAR	532 075	485 772	559 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	509 379	349 604	437 470
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	36	507	1 023
Räntebärande skulder	-	29 212	31 832
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	9 754	39 437	42 573
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 334	28 368	11 110
Ej räntebärande skulder	4 608	8 425	7 867
Skulder avsedda för försäljning	-	59 938	60 112
Summa kortfristiga skulder	12 942	96 731	79 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	532 075	485 772	559 132

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	2016-06-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	437 470	0	437 470
Årets resultat	71 909	-	71 909
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	71 909	0	71 909
Transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
Utgående eget kapital	509 379	0	509 379

TSEK	2015-06-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	307 132	5 606	312 738
Årets resultat	36 866	-	36 866
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	36 866	0	36 866
Apportemission	5 606	- 5 606	0
Transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	5 606	-5 606	0
Utgående eget kapital	349 604	0	349 604

TSEK	2015-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	307 132	5 606	312 738
Årets resultat	79 185	-	79 185
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	79 185	0	79 185
Apportemission	24 806	-5 606	19 200
Kvittningsemission	31 675	-	31 675
Teckningsoptioner	1 226	-	1 226
Emissionkostnader	-6 554	-	-6 554
Transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	51 153	-5 606	45 547
Utgående eget kapital	437 470	0	437 470

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV1-2	2015 KV1-2	2015
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		39 976	3 221	44 591	43 947	87 563
Avskrivningar		48	42	95	83	171
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-47 023	-2 594	-54 649	-42 489	-86 105
Erhållen ränta		780	771	1 564	1 535	3 399
Betald ränta		475	-706	2 827	-2 263	-1 551
Betalda inkomstskatter		144	-121	-5	-709	-776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-5 600	613	-5 577	104	2 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-2 057	17 473	-347	22 458	10 125
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-2 747	-1 804	-2 513	-1 511	194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-10 404	16 282	-8 437	21 051	13 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investering i fastigheter		-	-	-	-	-20 731
Investeringar i inventarier		-1 049	-196	-1 099	-907	-1 041
Investeringar i intressebolag		-	-	-	-149	-125
Investering i övriga finansiella fordringar		-	-13 230	-	-13 230	-13 279
Avyttring dotterbolag		18 418	-	28 418	-	-
Amortering av övriga finansiella fordringar		-	-	-	19	1 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	17 369	-13 426	27 319	-14 267	-33 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Teckningsoptioner		-	-	-	-	1 225
Apportemission		-	-	-	-	19 200
Emissionskostnader		-	-	-	-	-6 554
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-216	-216	-432	-29 570	-57 938
Upptagna lån		-	-	-	28 875	75 698
Amortering av lån		-4 760	-5 263	-4 760	-5 263	-9 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-4 976	-5 479	-5 192	-5 958	22 523
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	2	1 989	-2 623	13 690	826	1 898
Likvida medel vid årets början		16 598	6 448	4 897	2 999	2 999
Likvida medel vid periodens slut		18 587	3 825	18 587	3 825	4 897

KONCERNENS NYCKELTAL

	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV1-2	2015 KV1-2	2015
Avkastning på eget kapital, %	7,5%	0,8%	26,6%	21,0%	21,1%
Soliditet, %	95,7%	72,0%	95,7%	72,0%	78,2%
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, kronor			29,90	-	27,10
Utdelning, kronor			-	-	-
Substansvärde, TSEK			509 379	349 604	437 470
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor			36,20	29,13	31,09
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	2,63	0,24	5,12	3,07	6,44
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	14 020 321	11 999 999	14 020 321	11 999 999	12 288 314
- efter utspädning	14 072 915	11 999 999	14 072 915	11 999 999	12 302 435
Antal utestående aktier					
- före utspädning	14 020 321	11 999 999	14 020 321	11 999 999	14 020 321
- efter utspädning	14 072 915	11 999 999	14 072 915	11 999 999	14 072 915

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV1-2	2015 KV1-2	2015
Nettoomsättning	-	111	-	184	175
Övriga rörelseintäkter	160	-	623	-	262
Summa intäkter	160	111	623	184	437
Kostnader för ersättning till anställda	-1428	-410	-3187	-765	-2 666
Övriga rörelsekostnader	-4382	-1998	-6718	-2 891	-5 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-23	-	-46	-621
Rörelseresultat	-5 650	-2 320	-9 282	-3 518	-8 375
Finansiella poster	-253	-208	-487	-378	-4 680
Resultat före skatt	-5 903	-2 528	-9 769	-3 896	-13 055
Skatt	-	-	-	-	-36
Periodens resultat	-5 903	-2 528	-9 769	-3 896	-13 091

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV1-2	2015 KV1-2	2015
Periodens resultat	-5 903	-2 528	-9 769	-3 896	-13 091
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-5 903	-2 528	-9 769	-3 896	-13 091

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	3 430	-
Materiella anläggningstillgångar	13 959	12 309	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	321 527	3 626	321 527
Summa anläggningstillgångar	335 486	19 365	334 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	4 513	632	9 481
Likvida medel	3 282	12 007	1 664
Summa omsättningstillgångar	7 795	12 639	11 145
SUMMA TILLGÅNGAR	343 281	32 004	345 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	313 680	11 376	323 449
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	36	-	36
Räntebärande skulder	-	8 842	760
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	9 754	18 560	10 514
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 334	-	8 246
Ej räntebärande skulder	11 513	2 068	3 372
Summa kortfristiga skulder	19 847	2 068	11 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	343 281	32 004	345 581

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Ingående balans	323 449	11 975	11 975
Periodens resultat	-9 769	-3 896	-13 091
Nyemission	-	3 187	3 200
Konvertering teckningsoptioner	-	110	110
Apportemission	-	-	288 000
Kvittningsemission	-	-	31 675
Teckningsoptioner	-	-	1 593
Emissionskostnader	-	-	-13
Utgående balans	313 680	11 376	323 449

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV1-2	2015 KV1-2	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 958	-2 325	2 378	-3 976	-14 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 129	-	-757	-2 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-760	3 187	-760	2 959	4 553
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-9 718	-267	1 618	-1 774	-12 117
Likvida medel vid årets början	13 000	12 274	1 664	13 781	13 781
Likvida medel vid periodens slut	3 282	12 007	3 282	12 007	1 664

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalanden från IFRIC har inte haft någon effekt på koncernens eller moderbolagets resultat eller ställning.

Detta innebär att samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder har tillämpats för koncern och moderbolag som vid upprättandet av 2015 års årsredovisning.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

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

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

VERKLIGT VÄRDE PÅ INTRESSEBOLAG

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

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

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

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5 procent skulle ge en värdeförändring med +/-20 374 (+/-8 502) TSEK.

NOT 1. AVVECKLAD VERKSAMHET

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

	Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	Lageråsen AB
Materiella anläggningstillgångar	180 190	52 000
Omsättningstillgångar exklusive likvida medel	3	414
Likvida medel	1 917	997
Totala tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	182 110	53 411
Uppskjutna skatteskulder	30 354	987
Finansiella långfristiga skulder	27 300	26 640
Finansiella kortfristiga skulder	1 050	864
Övriga kortfristiga skulder	2 808	990
Totala skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	61 512	29 481
Nettotillgångar	120 598	23 930
Erhållen köpeskilling:		
Kontant	10 000	19 415
Värde preferensaktie	140 535	-
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-120 598	-23 930
Resultat före skatt	29 937	-4 515
Resultat vid försäljning efter skatt	29 937	-4 515
Fastors kapitalandel fram till avyttringsdagen	-	708
Summa resultat från avyttrad verksamhet	29 937	-3 807

NOT 2. KASSAFLÖDE

	2016 KV2	2015 KV2	2016 KV1-2	2015 KV1-2	2015
2.1 Rörelseresultat					
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	40 617	-357	44 591	9 086	47 494
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-641	3 578	-	34 861	40 069
Summa	39 976	3 221	44 591	43 947	87 563
2.2 Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet					
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	551	209	925	3 028
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	18 418	-	28 418	-	-
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-479	-432	-957	-1 651
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	18 418	72	28 195	-32	1 377

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fastator har ingen egen administrativ personal utan köper central administration från OH Management AB. OH Management AB ägs till 50 procent av Vivskä AB och till 50 procent av Cofigelux Sarl (Aerium). OH Management AB:s resultatandel per 2016-06-30 i Fastator uppgår till 0,27 MSEK (0). Bolaget har även köpt konsulttjänster från huvudaktieägaren Skälsö Intressenter AB för 0,5 MSEK. Bolaget har också fordringar och skulder på intresseföretagen i enlighet med årsredovisning 2015. Följande transaktioner har med anledning där av skett under perioden:

	Offentliga Hus i Norden AB	Konland AB	GenovaFastator Holding AB	Summa
Lån till intresseföretag				
Vid årets början	67 565	13 279	-	80 844
Amortering	-3 500	-	-	-3 500
Ränteintäkter	1 521	276	-	1 797
Betalda räntor	-15	-	-	-15
Vid årets slut	65 571	13 555	-	79 126
- varav långfristiga	61 000	13 555	-	74 555
- varav kortfristiga	4 571	0	-	4 571
Lån från intresseföretag				
Vid årets början	2 429	-	-	2 429
Amortering under året	-	-	-	-
Vid årets slut	2 429	-	-	2 429
- varav kortfristiga	2 429	-	-	2 429

Stockholm den 16 augusti 2016
Aktiebolaget Fastator (publ)



Daniel Hummel
VD

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Aktiebolaget Fastators (publ) revisorer. Aktiebolaget Fastator (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 17 augusti 2016 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport januari – juni 2016	2016-08-17
Delårsrapport januari – september 2016	2016-11-25

Fastators årsredovisning för 2015 publicerades den 8 april och är tillgänglig via hemsidan, www.fastator.se.

CERTIFIED ADVISER

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

DEFINITIONER

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

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
NYBROGATAN 3
114 34 STOCKHOLM

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

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

F A S T A T O R