

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
DELÅRSRAPPORT

Q4

1 JANUARI - 31 DECEMBER 2016

FASTATOR

INNEHÅLL

Fastator i korthet	4
Väsentliga händelser	5
Aktiens utveckling 2016	6
VD har ordet	7
Våra innehav	8
Finansiell information	13
Finansiella rapporter	15
Redovisningsprinciper och noter	24
Kontaktuppgifter	31

FASTATOR I KORTHET

Fastator är ett börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.

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

Som det enda fastighetsnischade investmentbolaget på aktiemarknaden ger vi sparare unik tillgång till fastighetssektorn som investeringsobjekt. Vår portfölj sträcker sig från traditionella fastighetsbolag till tjänsteföretag inom förvaltning och nya digitala lösningar för fastighetsbranschen. Vi ger investerare en möjlighet att exponeras mot flera olika delsegment på fastighetsmarknaden och ta del av värdeutvecklingen i sektorn som helhet.

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

Fastator börsnoterades på Nasdaq OMX First North i september 2015 genom ett omvänt förvärv.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2016 kv4	2015 kv4	2016	2015
Resultat från innehaven, MSEK	22,1	21,9	119,7	82,3
Periodens resultat, MSEK	8,4	20,1	91,3	79,2
Avkastning på eget kapital, %	1,6%	4,9%	18,9%	21,1%
Soliditet, %	66,0%	78,2%	66,0%	78,2%
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	0,60	1,53	6,50	6,44
Substansvärde, MSEK			529,3	437,5
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor			37,75	31,09

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2016 kv4	2015 kv4	2016	2015
Resultat från intresseföretag	22,0	20,9	93,5	52,1
Resultat från övriga investeringar	0,1	0,0	0,1	0,0
Resultat från avvecklade verksamheter	0,0	1,0	26,1	30,2
Resultat från innehaven	22,1	21,9	119,7	82,3
Centrala kostnader	-8,2	-1,8	-24,2	-4,6
Finansnetto	-5,5	-0,1	-4,2	1,5
Periodens skatt	0,0	0,1	0,0	0,0
Periodens resultat	8,4	20,1	91,3	79,2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

FJÄRDE KVARTALET, OKTOBER - DECEMBER

- Fastator förvärvade genom indirekt förvärv 50 procent av Portvakten Industrifastigheter AB. Portvakten äger sju större industrifastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 31 700 kvm Ängelholm. Resterande aktier kontrolleras av Per-Axel Bengtsson, VD och delägare i bolaget. Utöver förvärvet har Fastator under Q4 investerat 75 MSEK i Portvakten Industrifastigheter.
- Fastator förvärvade 25 procent av aktierna i det finansiella teknikföretaget Livshem Depositionsgaranti AB, som erbjuder en digital plattform för hyresmarknaden. Förvärvet finansierades med likvida medel och köpeskillingen uppgick till 5 MSEK. Investeringen väntas inte få någon resultateffekt i Fastator under innevarande år.
- Joachim Kuylenskierna, en av Fastators grundare, utsågs av styrelsen till ny tillförordnad VD i Fastator. Han efterträder tidigare VD Daniel Hummel. Joachim tillträdde sin tjänst den 1 januari 2017.
- Fastator har anställt Svante Bengtsson som ny CFO från och med den 1 december. Svante är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och kommer närmast från rollen som VD för energiteknikbolaget Mistral Energi.

FÖRSTA TRE KVARTALEN, JANUARI - SEPTEMBER

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

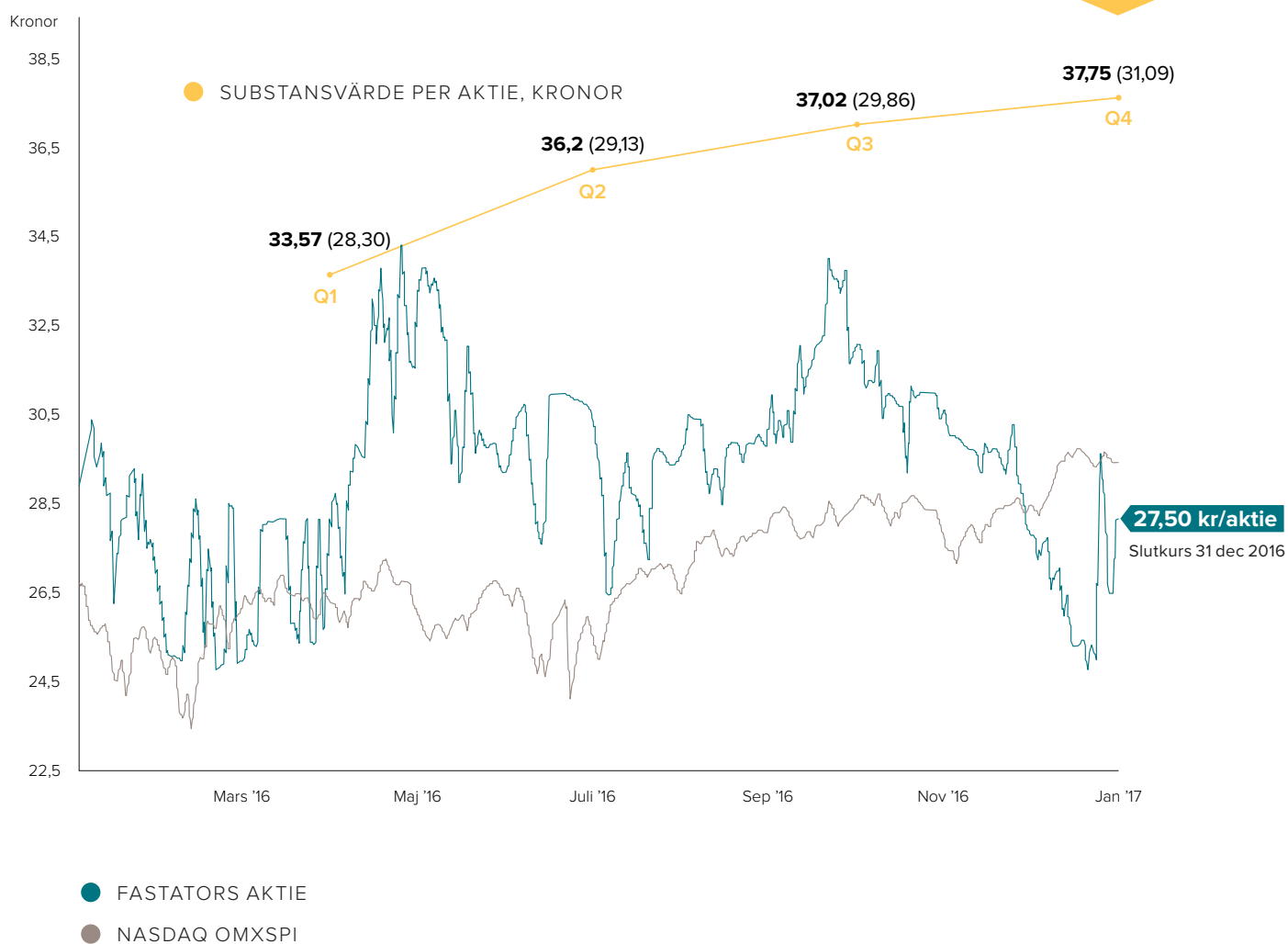
- Fastators intressebolag Konland AB avyttrade fastigheterna Gladan 6 & 7 till ett underliggande fastighetsvärde om 283 MSEK. I oktober avyttrade Fastator sina aktier i Konland AB för 33 MSEK och realiserade därmed en avkastning på investerat kapital om 252 procent under innehavstiden.
- Fastator förvärvade 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 aktierna skedde via ett av Fastator till 50 procent ägt intressebolag, NSH Holding AB, samägt med engelska partners. Köpeskillingen för 100 procent av bolaget uppgick till 108 MSEK.
- Fastator genomförde en obligationsemission om 250 MSEK med en löptid om 3 år. Obligationen kommer att löpa med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent per år som erläggs kvartalsvis. Obligationen förfaller den 20 september 2019. Det totala rambeloppet uppgår till 500 MSEK. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm.
- Fastator förvärvade 100 procent av Nordic PM, ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Nordic PM har 38 anställda och förvaltar i dagsläget 165 fastigheter från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 300 000 kvm. Fastator tillträdde aktierna den 1 november. Köpeskillingen uppgick till 14 MSEK.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

AKTIENS UTVECKLING 2016

UNDER 2016 HAR
SUBSTANSVÄRDET
PER AKTIE ÖKAT
MED 21%



VD HAR ORDET

VIDGADE VYER OCH STARK VÄRDEUTVECKLING FÖR FASTATOR

Expansion av portföljen till nya delar av fastighetssektorn, en framgångsrik försäljning och stigande substansvärde. Fastator fortsätter att utvecklas framgångsrikt och även fjärde kvartalet visar starka siffror.

Sedan Fastator börjades 2015 har vår ambition varit att ge investerare tillgång till delar av fastighetssektorn som ofta är svår-tillgängliga för sparare – exempelvis mindre entreprenörsdrivna bolag, startups och lokala fastighetsprojekt.

Med fjärde kvartalet i backspegeln kan jag konstatera att vår investeringsfilosofi varit framgångsrik. Substansvärdet har ökat kontinuerligt hela året och uppgick per den 31 december till 529 MSEK – en ökning med cirka 20 procent sedan motsvarande period förra året. Det ger ett substansvärde per aktie om 37,75 kr. Med en kurs på 27,50 kr per aktie på bokslutsdagen innebär det en substansrabatt på cirka 10 kr per Fastatoraktie.

Under kvartal fyra har vi ökat förvärvstakten ytterligare. Dels genomfördes två investeringar om totalt 75 MSEK i Portvaken Industrifastigheter, ett snabbväxande fastighetsbolag med stark lokal förankring i Öresundsregionen. Det är en spännande region ur investeringssynpunkt och innehavet ger oss en bra plattform för att fortsätta växa i området framöver.

Vi tog också klivet in på marknaden för digitala fastighets-tjänster genom att förvärva 25 procent av det svenska fintech-företaget Livshem Depositionsgaranti (under namnändring till Liveable). Under 2017 kommer Liveable att lansera en ny digital tjänst för hantering av hyresdepositioner, med Fastator som kapital- och kompetenspartner. I en bransch som ofta upplevs som konservativ känns det otroligt kul att Fastator är en tillväxtmotor för bolag som driver förändring och ligger i framkant i fråga om nya tekniska lösningar.



”
Fastator är en
tillväxtmotor för bolag
som driver förändring
”

En annan höjdpunkt under kvartalet var avyttringen av Fastators aktier i fastighetsbolaget Konland AB i oktober. Försäljningen innebar att Fastator realiserade en avkastning om 252 procent under innehavtiden – ett fantastiskt resultat och ett konkret kvitto på vår förmåga att hitta intressanta bolag och objekt med stor tillväxtpotential.

Idag är vi cirka 1 200 aktieägare i Fastator. Jag ser fram emot ett 2017 där ännu fler sparare får upp ögonen för vår aktie och den starka värdeutvecklingen i bolaget och vår portfölj fortsätter att utvecklas mot intressanta tillväxtområden på fastighetsmarknaden. Som en av grundarna till Fastator är jag mycket glad och stolt över att få leda bolaget in i nästa fas!

Joachim Kuylenstierna tf. VD

VÅRA INNEHAV

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

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

Per den 31 december 2016 ägde Fastator sex större innehav; intressebolagen Offentliga Hus i Norden AB, GenovaFastator Holding AB, NSH Holding AB ("Studium"), Portvakten Industri-fastigheter AB och Livshem Depositionsgaranti AB ("Liveable") samt dotterbolaget Nordic PM. I övriga innehav ingår fastigheterna på Dalarö, managementbolaget OH Management AB samt ägarbolaget till Offentliga Hus i Norden AB, Offentliga Hus Holding AB.

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

FINANSIELL ÖVERBLICK FÖR FJÄRDE KVARTALET 2016

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Fastators resultatandel	25,0 MSEK (39,9)
Koncernmässigt värde i Fastator	225,0 MSEK (200,0)
Akkumulerad avkastning på investeringen ¹	89 %

PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER AB

Fastators resultatandel	7,5 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	83,7 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	11 %

NSH HOLDING AB

Fastators resultatandel	35,0 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	35,0 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen ⁴	n.a %

NORDIC PM AB

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

LIVEABLE AB

Fastators resultatandel	-0,2 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	4,8 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	-4 %

PROJEKTFINANSIERING

GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastators resultatandel ²	2,0 MSEK (25,7)
Koncernmässigt värde i Fastator	142,6 MSEK (120,5)
Akkumulerad avkastning på investeringen	1051 %

ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	1,8 MSEK
-------------------------	----------

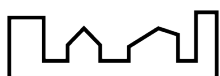
¹ Sedan 2012.

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

³ Förvärvat 2016.

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

INNEHAV I FOKUS: OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB



OFFENTLIGA HUS

Offentliga Hus förvärvar samhällsfastigheter och förvaltar och förädlar dem, med det offentliga som fortsatt hyresgäst. Bolaget ägs till 50 procent av Fastator och till 50 procent av Cofigelux Sarl (Aerium).

Offentliga Hus bildades 2011 av Fastator och dess grundare Joachim Kuylenstierna. Idag äger bolaget 64 samhällsfastigheter i 27 kommuner – allt från skolor och polishus till vårdboenden, sjukhus och teatrar.

Fastigheter för samhällsservice – så kallade samhällsfastigheter – är ett relativt nytt område på den svenska fastighetsmarknaden som växt fram i takt med att stat, kommun och landsting i allt större utsträckning sålt sina fastighetstillgångar till privata aktörer. I en tid när många svenska kommuner brottas med ekonomiska utmaningar är samhällsfastigheterna ofta en outnyttjad resurs. Genom att överlåta ägande och drift till ett professionellt fastighetsbolag kan det offentliga frigöra medel till kärnverksamheten – att leverera välfärd.

Omsättningen på marknaden för samhällsfastigheter har växt kraftigt de senaste åren och utvecklingen väntas hålla i sig under kommande år. För Offentliga Hus är fastighetsägande inte bara en fråga om att köpa och sälja fastigheter – det är ett långsiktigt verktyg för att göra Sveriges kommuner mer attraktiva.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: 27 kommuner, från Karesuando till Malmö.



Landstingshuset i Karlstad

”

Vi drivs av att utveckla fastigheter som gör att Sveriges kommuner och landsting kan leverera en bättre välfärd

”

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	117,2 MSEK (95,4)
Förvaltningsresultat	81,1 MSEK (61,0)
Resultat	53,4 MSEK (62,1)
Avkastning på eget kapital ⁵	16 % (22)
Fastighetsvärde	1 621,1 MSEK (1 542,1)

⁵ Rullande 12 månader.

FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG

AKTIVA INVESTERINGAR

PORTVAKTEN fastighets ab

PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER AB

Portvakten Industrifastigheter AB är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger sju större industrifastigheter i Ängelholmsområdet, med en uthyrningsbar yta om cirka 31 700 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 (3 månader)	2,1 MSEK
Förvaltningsresultat ⁶	0,5 MSEK
Resultat ⁶	13,7 MSEK
Avkastning på eget kapital ⁵	- %
Fastighetsvärde	157,5 MSEK



STUDIUM
I SVERIGE AB

NSH HOLDING AB ("STUDIUM")

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

Sektor: Student- och temporärboende

Region: Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning ⁷ (5,5 månader)	14,7 MSEK
Förvaltningsresultat ⁷	1,0 MSEK
Resultat ⁷	60,9 MSEK
Avkastning på eget kapital ⁵	- %
Fastighetsvärde	398,0 MSEK



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 38 anställda och förvaltar 165 fastigheter från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 300 000 kvm. Sedan den 1 november 2016 är Nordic PM ett helägt dotterbolag till Fastator. 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	100 %
Omsättning ⁸ (2 månader)	7,2 MSEK
Rörelseresultat ⁸	0,0 MSEK
Resultat ⁸	0,1 MSEK
Avkastning på eget kapital ⁵	- %



LIVSHEM DEPOSITIONSGARANTI AB (UNDER NAMN-ÄNDRING TILL LIVEABLE AB)

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

Sektor: Digitala tjänster för fastighetssektorn

Region: Hela Sverige och internationellt

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

Fastators ägarandel	25 %
Omsättning ⁹ (3 månader)	0 MSEK
Rörelsesresultat ⁹	-0,5 MSEK
Resultat ⁹	-0,5 MSEK
Avkastning på eget kapital ⁵	- %

⁵ Rullande 12 månader.

⁶ Avser perioden 3 oktober - 31 december 2016

⁷ Avser perioden 15 juli - 31 december 2016.

⁸ Avser perioden 1 november - 31 december 2016.

⁹ Avser perioden 1 oktober - 31 december 2016.

PROJEKTFINANSIERING

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

Per den 31 december 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. Till sammans med Genova Property Group pågår planarbete för att utveckla fastigheten och tillhörande parkeringsområde till ett levande bostadskvarter med närhet till Stockholm city.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

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

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	4,1 MSEK (4,1)
Förvaltningsresultat	3,6 MSEK (2,4)
Resultat	2,8 MSEK (25,7)
Avkastning på eget kapital ⁵	2,0 %
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 31 december till 18,0 MSEK (-).

⁵ Rullande 12 månader.

FINANSIELL INFORMATION

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden uppgick till 91,3 MSEK (79,2). Det högre redovisade resultatet beror framför allt på en mer positiv värdeförändring i de underliggande innehaven än motsvarande period föregående år. I resultatet ingick resultat från intresseföretag och övriga investeringar om 93,6 MSEK (52,1). Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har avyttrats till 26,1 MSEK (30,1). I resultat från avvecklad verksamhet ingick 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 -28,4 MSEK (-2,9), bestående av övriga rörelseintäkter samt personalrelaterade och övriga rörelsekostnader om netto -24,3 MSEK (-4,6) och finansiella poster om -4,2 MSEK (1,7). 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 -86,7 MSEK (-20,6) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 154,3 MSEK (4,9). De räntebärande skulderna uppgick till 241,4 MSEK (40,9). Under perioden har bolaget emitterat ett obligationslån på 250,0 MSEK varav 247,0 MSEK innehavs av externa investerare. Därutöver finns en avtalad möjlighet att emittera ytterligare 250 MSEK.

PERSONAL

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -30,2 MSEK (-13,1). Moderbolagets likvida medel uppgick till 136,1 MSEK (1,7). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 529,3 MSEK per den 31 december 2016, vilket motsvarar 37,75 kronor per aktie.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Fastator finansierar fastighetsprojekt och investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmässiga, verksamhetsrelaterade och transaktionsrelaterade risker och kan avse både generella risker, såsom omvärldshändelser och den makroekonomiska utvecklingen, samt företags- och branschspecifika risker. Fastators framtida resultatutveckling är till stor del beroende av de underliggande innehavens framgång och avkastning, vilken också bland annat är beroende av hur framgångsrika ledningsgruppen och styrelsen är i att utveckla innehaven och genomföra värdeskapande initiativ.

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

FASTATORS B-AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 6,50 kr (6,44). Slutkursen den 31 december uppgick till 27,50 kronor.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 december 2016.

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98 %	30,93 %
Skälsö Intressenter AB	30,41 %	29,41 %
Danica Pension	5,37 %	5,19 %
Staffan Heiner Beckett	4,33 %	4,18 %
Banque Internationale A Luxembourg	4,19 %	4,06 %
Ulf Adelson	4,19 %	4,05 %
Mats Thore Axel AB	3,61 %	3,49 %
Melbye Invest APS	2,99 %	2,89 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,44 %	1,39 %
Fredrik Klerfelt	1,39 %	1,35 %

Totalt	89,90 %	86,94 %
---------------	----------------	----------------

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska lämnas avseende räkenskapsåret 2016.

ÅRSSTÄMMA

Fastators årsstämma äger rum onsdagen den 3 maj 2017 i Stockholm. Årsredovisningen på svenska och övriga bolagshandlingar med beslutsunderlag kommer att finnas tillgängliga på www.fastator.se från och med den 5 april 2017. För fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats www.fastator.se.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2016 kv 4	2015 kv 4	2016	2015
Nettoomsättning	7 165	0	7 165	0
Övriga rörelseintäkter	970	2 018	2 098	3 078
Summa intäkter	8 135	2 018	9 263	3 078
Kostnader för ersättning till anställda	-6 575	-764	-9 772	-1 463
Övriga rörelsekostnader	-9 068	-3 054	-22 953	-6 055
Avskrivningar av inventarier	-671	-42	-813	-171
Värdeförändring fastigheter	0	0	-	0
Resultat från intresseföretag	22 022	20 945	93 543	52 105
Rörelseresultat	13 843	19 103	69 268	47 494
Finansiella poster	-5 549	-110	-4 245	1 488
Resultat före skatt	8 294	18 993	65 023	48 982
Skatt	138	70	138	-44
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	8 432	19 063	65 161	48 938
Avvecklade verksamheter				
Resultat från avvecklad verksamhet	-	1 010	26 131	30 247
Periodens resultat	8 432	20 073	91 292	79 185
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	8 432	20 073	91 292	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Summa	8 432	20 073	91 292	79 185
Resultat per aktie före utspädning, kronor				
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,60	1,46	4,65	4,13
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	0,07	1,86	2,31
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,60	1,53	6,51	6,44
Resultat per aktie efter utspädning, kronor				
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,60	1,46	4,64	4,13
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	0,07	1,86	2,31
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,60	1,53	6,50	6,44
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	13 086 779	14 020 321	12 288 314
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 055 193	13 139 373	14 068 460	12 302 435

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016 kv 4	2015 kv 4	2016	2015
Periodens resultat	8 432	20 073	91 292	79 185
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	8 432	20 073	91 292	79 185
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	8 432	20 073	91 292	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	0
Summa	8 432	20 073	91 292	79 185

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	15 634	-
Materiella anläggningstillgångar	22 718	73 640
Finansiella anläggningstillgångar	587 938	286 582
Summa anläggningstillgångar	626 290	360 222
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	21 403	11 903
Likvida medel	154 282	4 897
Tillgångar avsedda för försäljning	-	182 110
Summa omsättningstillgångar	175 685	198 910
SUMMA TILLGÅNGAR	801 975	559 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	529 259	437 470
Långfristiga skulder		
Avsättning till pensioner	361	-
Uppskjutna skatteskulder	2 951	1 023
Räntebärande skulder	241 394	31 832
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	254 424	42 573
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	9 110
Ej räntebärande skulder	18 292	9 867
Skulder avsedda för försäljning	-	60 112
Summa kortfristiga skulder	18 292	79 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	801 975	559 132

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	2016-12-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	437 470	0	437 470
Årets resultat	91 292	-	91 292
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	91 292	0	92 292
Teckningsoptioner	497	-	497
	-	-	-
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	497	0	497
Utgående eget kapital	529 259	0	529 259

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	-	-	0
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 aktieägare, 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 kv 4	2015 kv 4	2016	2015
Kassaflöde från rörelsen					
Rörelseresultat		13 843	20 769	69 268	87 563
Avskrivningar		671	42	813	171
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-22 022	-20 945	-93 543	-86 105
Erhållen ränta		595	1 083	3 414	3 399
Betald ränta		-6 722	-2 058	-6 356	-1 551
Betalda inkomstskatter		-151	17	-215	-776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-13 786	-1 092	-26 619	2 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-1 685	-5 771	12	10 125
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-5 576	272	-9 186	194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	-21 047	-6 591	-35 793	13 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-	-500	0	-20 731
Investeringar i inventarier		-58	-23	-908	-1 041
Investering i dotterbolag		-12 241		-12 241	
Investeringar i intresseföretag		-80 000	24	-80 025	-125
Investering i övriga finansiella fordringar		-93 463	-49	-93 663	-13 279
Avyttring dotterbolag		-	-	28 418	0
Avyttring andelar i intresseföretag		33 153		33 153	
Amortering av övriga finansiella fordringar		74 313	1 531	74 313	1 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-78 296	983	-50 953	-33 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Teckningsoptioner		-181	1 225	498	1 225
Apportemission		-	-	-	19 200
Emissionskostnader		-	-	-	-6 554
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-432	-57 938
Upptagna lån		975	65	240 825	75 698
Amortering av lån		-	-1 320	-4 760	-9 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	794	-30	236 131	22 523
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	2	-98 549	-5 638	149 385	1 898
Likvida medel vid årets början		252 831	10 535	4 897	2 999
Likvida medel vid periodens slut		154 282	4 897	154 282	4 897

KONCERNENS NYCKELTAL

	2016 kv 4	2015 kv 4	2016	2015
Avkastning på eget kapital, %	1,6 %	4,9 %	18,9 %	21,1 %
Soliditet, %	66,0 %	78,2 %	66,0 %	78,2 %
Nyckeltal per aktie				
Börskurs på bokslutsdagen, SEK			27,50	27,10
Utdelning, kronor			-	-
Substansvärde, TSEK			529 259	437 470
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK			37,75	31,09
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,60	1,53	6,50	6,44
Antal utestående aktier i genomsnitt				
- före utspädning	14 020 321	13 086 779	14 020 321	12 288 314
- efter utspädning	14 055 193	13 139 373	14 068 460	12 302 435
Antal utestående aktier				
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 020 321	14 072 915	14 020 321	14 072 915

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2016 kv 4	2015 kv 4	2016	2015
Nettoomsättning	0	171	0	175
Övriga rörelseintäkter	860	47	1 992	262
Summa intäkter	860	218	1 992	437
Kostnader för ersättning till anställda	-4 360	-1 315	-8 997	-2 666
Övriga rörelsekostnader	-4 492	-2 389	-16 142	-5 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-51	0	-135	-621
Rörelseresultat	-8 043	-3 486	-23 282	-8 375
Finansiella poster	-5 286	-466	-6 621	-4 680
Bokslutsdispositioner	-350		-350	
Resultat före skatt	-13 679	-3 952	-30 253	-13 055
Skatt	36	0	36	-36
Periodens resultat	-13 643	-3 952	-30 217	-13 091

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016 kv 4	2015 kv 4	2016	2015
Periodens resultat	-13 643	-3 952	-30 217	-13 091
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat	-13 643	-3 952	-30 217	-13 091

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	13 659	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	429 290	321 527
Summa anläggningstillgångar	442 949	334 436
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	6 735	9 481
Likvida medel	136 149	1 664
Summa omsättningstillgångar	142 884	11 145
SUMMA TILLGÅNGAR	585 833	345 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	293 730	323 449
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	-	36
Räntebärande skulder	241 394	760
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	251 112	10 514
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	-	8 246
Ej räntebärande skulder	40 991	3 372
Summa kortfristiga skulder	40 991	11 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	585 833	345 581

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	323 449	11 975
Periodens resultat	-30 217	-13 091
Nyemission	-	3 200
Konvertering teckningsoptioner	-	110
Apportemission	-	288 000
Kvittningsemission	-	31 675
Teckningsoptioner	814	1 593
Återköpta teckningsoptioner	-316	-
Emissionskostnader	-	-13
Utgående balans	293 730	323 449

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2016 kv 4	2015 kv 4	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 791	-11 071	10 985	-14 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 663	1 007	-108 648	-2 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 756	1 594	232 148	4 553
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-109 628	-8 470	134 485	-12 117
Likvida medel vid årets början	245 777	10 134	1 664	13 781
Likvida medel vid periodens slut	136 149	1 664	136 149	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. I 2015 års årsredovisning finns ingen beskrivning av principer för redovisning av Rörelseförvärv. Därav redovisas dessa i denna rapport.

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 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 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.

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. Under 2016 har ett rörelseförvärv genomförts, se även not 3.

RÖRELSEFÖRVÄRV

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, oavsett om förvärvet består av eget kapitalandelar eller andra tillgångar. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av de verkliga värdena av

- överlåtna tillgångar,
- skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare,
- aktier som emitterats av koncernen,
- tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad köpeskillning och
- tidigare eget kapitalandel i det förvärvade företaget.

Identifierbara förvärvade tillgångar, övertagna skulder och övertagna eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas, med ett fåtal undantag, inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Goodwill avser det belopp varmed

- överförd ersättning,
- eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och
- verkliga värdet på förvärvstidpunkten på tidigare eget kapitalandel i det förvärvade företaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorad köpeskillning klassificeras antingen som eget kapital eller som finansiell skuld. Belopp klassificerade som finansiella skulder

omvärderas varje period till verkligt värde. Eventuella omvärderingsvinster och -förluster redovisas i resultatet.

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 värdennivåerna.

En känslighetsanalys visar att en ändring av Fastators andel av intresseföretagens marknadsvärde med +/-5 procent skulle ge en värdeförändring med +/- 24 662 (+/- 9 565) TSEK.

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-REGLVERKET

Avkastning på eget kapital, %

Nettovinsten enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital. Beräkningen är på rullande tolv månader. Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning

som ges på ägarnas investerade kapital.

Akkumulerad avkastning under innehavstiden

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

Soliditet

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

Substansvärde

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

NOT 1. AVVECKLAD VERKSAMHET

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

	Nacka	Åstorp
Materiella anläggningstillgångar	180 190	52 000
Omsättningstillgångar exklusive likvida medel	3	414
Likvida medel	1 917	997
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 köpeskillning:		
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
Resultat från 1 januari - 15 juni 2016		709
Resultat från avvecklad verksamhet	29 937	-3 806

NOT 2. KASSAFLÖDE

	2016 kv 4	2015 kv 4	2016	2015
2.1 Rörelseresultat				
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	13 843	19 103	69 268	47 494
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	1 666	-	40 069
Summa	13 843	20 769	69 268	87 563
2.2 Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet				
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	1 192	209	3 028
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	28 418	-
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-432	-1 651
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	-	1 192	28 195	1 377

NOT 3. RÖRELSEFÖRVARV

Den 1 november 2016 förvärvade Fastator samtliga utestående aktier i Nordic PM AB, med verksamhet inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Transaktionen ger Fastator 100 procent av rösterna i Nordic PM AB. Fastighetsförvaltning är en viktig tjänst i alla Fastators innehav. Genom förvärvet av Nordic PM säkerställer Fastator möjligheterna att kunna erbjuda en effektivt prissatt ekonomisk och teknisk förvaltningstjänst i hela Fastatorsfären. För Fastators aktieägare innebär förvärvet av bolaget dessutom en möjlighet att ta del av den starka tillväxten inom tjänster och service relaterat till fastighetssektorn.

Uppgift om köpeskillning, förvärvade nettotillgångar och goodwill framgår nedan:

Köpeskillning:

Likvida medel	14 000
Summa köpeskillning	14 000

De tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:

Likvida medel	1 759
Kundfordringar	7 440
Övriga kortfristiga fordringar	2 109
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 055
Inventarier	520
Immateriella anläggningstillgångar: kundkontrakt	13 875
Leverentörsskulder	-3 017
Övriga skulder	-2 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 237
Uppskjuten skatteskuld	-3 053
Avsättning pensioner	-361
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	11 779
Goodwill	2 221
Förvärvade nettotillgångar	14 000

Total köpeskillning består av 14 MSEK, varav 14 MSEK kontant. Utöver köpeskillningen utgår även en tilläggsköpeskillning, se nästa stycke. Goodwill på 2,2 MSEK avser främst potential att de tjänster som Nordic PM erbjuder kommer att bidra till att öka konkurrenskraften för våra övriga innehavs-bolag. Vi ser stora synergimöjligheter mellan Nordic PM och våra innehav inom Fastator. Total goodwill på 2,2 MSEK förväntas inte vara skattemässigt avdragsgillt. Förvärvade fordringar består av kundfordringar om 7,4 MSEK, vilka förväntas erhållas i sin helhet.

Inga transaktionskostnader har utgått. På grund av den kortsiktiga karaktären av fordringarna motsvarar verkligt värde kontraktbelopp, brutto. Avtalsenliga kassaflöden som inte förväntas erhållas är obetydliga. Nordic PM AB bidrog med 7 162 TSEK till Fastator-koncernens intäkter från och med förvärvstidpunkten fram till den 31 december 2016. Hade Nordic PM AB konsoliderats från den 1 januari 2016 skulle det (proforma) ha bidragit med 39 200 TSEK till koncernens intäkter samt - 1 497 TSEK i resultat för helåret 2016. I proformaresultatet ingår en beräknad personal-kostnad om - 1 895 TSEK och avskrivning på kundavtal om -2 775 TSEK. Eftersom Nordic PM AB förvärvades den 1 novemeber 2016 är redovisningen av rörelseförvärvet preliminär och har ännu inte slutförts eftersom bolaget fortfarande utvärderar vissa uppgifter.

Baserat på om uppnådda resultatnivåer uppnås under perioden 2016-11-01 - 2019-12-31 kan en tilläggsköpeskillning utgå om högst 6 000 TSEK. Uppnås inte resultatnivån utgår ingen köpeskillning. Tilläggsköpeskillningen är också villkorad av att säljaren kvarstår i bolaget. Mot bakgrund av det senare redovisas tilläggsköpeskillningen i enlighet med IAS 19 Ersättning till anställda vilket innebär att tilläggsköpeskillningen belastar löpande resultatet tills dess att skulden uppgår till 6 000 TSEK. Uppräknad skuld redovisas efter förvärvsdagen i posten övriga skulder. Det är bolagets bedömning att full tilläggsköpeskillning kommer att utgå.

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 Vivska AB och till 50 procent av Cofigelux Sarl (Aerium). OH Management AB:s resultatandel i Fastator per den 31 december uppgår till 0,3 MSEK (0). Fastator har också per balansdagen en fordran på OH Management på 336 TSEK. Fastator har även köpt konsulttjänster från huvudaktieägaren Skälsö Intressenter AB för 1,35 MSEK. Slutligen har Fastator köpt kommunikationstjänster från Priority Group där styrelseordföranden har ett betydande innehav för 3,57 MSEK samt konsulttjänster från styrelseordförande för 180 TSEK.

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

	Offentliga Hus Holding AB- koncernen	Konland AB	Portvakten Industri- fastigheter- koncernen	Summa
Lån till intresseföretag				
Vid årets början	67 565	13 279	-	80 844
Nyutlåning	25 963	-	7 000	32 963
Amortering	-3 500	-13 279	-	-16 779
Ränteintäkter	3 146	117	9	3272
Betalda räntor	-3 065	-117	-	-3182
Vid årets slut	90 109	0	7 009	97 118
- varav långfristiga	86 663	0	7 000	86 663
- varav kortfristiga	3 446	0	9	10 455
Lån från intresseföretag				
Vid årets början	2 429	-	-	2 429
Amortering under året	-2 429	-	-	-2 429
Vid årets slut	0	-	-	0
- varav kortfristiga	0			0

Stockholm den 23 februari 2017
Aktiebolaget Fastator (publ)



Joachim Kuylenstierna
tf. VD

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Aktiebolaget Fastators (publ) revisorer. Aktiebolaget Fastator (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 24 februari 2016 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Årsredovisning	5 april 2017
Årsstämma	3 maj 2017
Delårsrapport Q1, januari - mars 2017	19 maj 2017
Delårsrapport Q2, april - juni 2017	18 aug 2017
Delårsrapport Q3, juli - sept 2017	17 nov 2017

Fastators årsredovisning för 2015 publicerades den 8 april 2016 och är tillgänglig via hemsidan, www.fastator.se.

CERTIFIED ADVISER

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

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
NYBROGATAN 3
114 34 STOCKHOLM

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

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

F A S T A T O R