

Q2

DELÅRSRAPPORT
1 JANUARI - 30 JUNI 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 bygga värde genom deläggande i små och medelstora aktörer i fastighetsbranschen. 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 generellt till mellan 10 och 50 procent.

KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017
Resultat från innehaven, MSEK	190,7	13,4	191,8	41,1	79,0
Periodens resultat, MSEK	186,7	7,3	193,3	27,8	51,5
Avkastning på eget kapital, %	28,3	1,4	29,4	8,9	9,3
Soliditet, %	72,8	67,0	72,8	67,0	67,0
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	13,25	0,52	13,70	1,99	3,66
Substansvärde, MSEK	-	-	774,1	557,3	580,5
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor	-	-	55,2	39,7	41,37

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2018 kv 2	2017 kv 2	2018 kv 1-2	2017 kv 1-2	2017
Resultat från intresseföretag	190,7	13,7	191,8	42,6	76,9
Resultat från övriga investeringar	-1,7	-0,3	5,4	-1,5	2,1
Fastators resultat från intressebolag	3,5	0,0	8,8	0,0	-
Resultat från innehaven	192,5	13,4	206,1	41,1	79,0
Centrala kostnader	-5,3	-4,3	-8,3	-9,2	-17,7
Finansnetto	-1,7	-1,8	-4,2	-4,0	-9,1
Periodens skatt	1,1	0,0	-0,3	0,0	-0,7
Periodens resultat	186,7	7,3	193,3	27,9	51,5

VD HAR ORDET

HETASTE KVARTALET NÅGONSIN

Så här tillbaka från semestern och den hetaste sommaren i mannaminne, vill vi skruva upp temperaturen ytterligare för Fastators aktieägare.

186 miljoner i resultat och strax över 13 kronor per aktie i ökat substansvärde, med över 30% ökning av substansvärdet under Q2 till ca 55 kronor per aktie.

Det andra kvartalet 2018 går helt enkelt till historien som Fastators bästa någonsin. Det är en lättnad att nu kunna släppa rapporten och därmed få ta bladet från munnen och visa hur bra vårt företag går. Nackdelen med ett otroligt bra resultat är att det förstås blir allt svårare att överträffa oss själva, men det är en utmaning som vi gärna tar oss an. Vi höjer gärna ribban av egen kraft!

Fastator växer fortsatt och ett av våra stora mål i närtid är, som tidigare nämnts, en börsintroduktion av Offentliga Hus i slutet av 2019. Vårt fokus har varit rätt när vi lagt extra uppmärksamhet på bolagets tillväxt. Fastighetsvärdet i Offentliga Hus ökade under perioden från 2,4 miljarder till 3,4 miljarder kronor. Med sikte på 7 miljarder kronor i fastighetsvärde går allt enligt plan.

Samtidigt växer våra andra verksamheter och är viktiga för framtiden. Glädjande kan vi notera att Nordic PM sedan vårt förvärv vuxit till nästan dubbla antalet anställda och fortsätter att växa både organiskt och genom förvärv. De förvärv som Nordic PM gjorde under förra året visar både tillväxt och nästan en fördubbling av nettomarginalen så här långt under året. Kort sagt en framgångsrik integration in i Nordic PM:s verksamhet.

Så när nu aktieägarna kan njuta av ett bra resultat och ökat substansvärde, kavlar vi upp ärmarna och jobbar vidare på nästa temperaturhöjare!



”
Det andra kvartalet
2018 går helt enkelt till
historien som Fastators
bästa någonsin.
”

Joachim Kuylenstierna, VD

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

ANDRA KVARTALET, APRIL - JUNI

- Den 5 april aviserade Fastator indikativt positiva förväntade värdeförändringar i innehavsbolaget Offentliga Hus fastighetsbestånd.
- 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. Tidigare policy har varit att återinföra samtliga vinstmedel till 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 beslutades vidare 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 årsstämmorna 2016 och 2017 men har inte utnyttjats. Syftet med bemyndigandet är att ge styrelsen möjlighet och utrymme att agera snabbt om intressanta affärsmöjligheter uppstår.
- I maj gjordes en analys av Fastator av Erik Penser Bank. Analysen visade en medelhög potential i bolaget då rabatten mot NAV är 34% och bör kunna röra sig mot 15-20% till en låg risk.
- Den 29 juni förvärvade Offentliga Hus samhällsfastigheter för 655 MSEK, som tillträds under tredje kvartalet 2018.

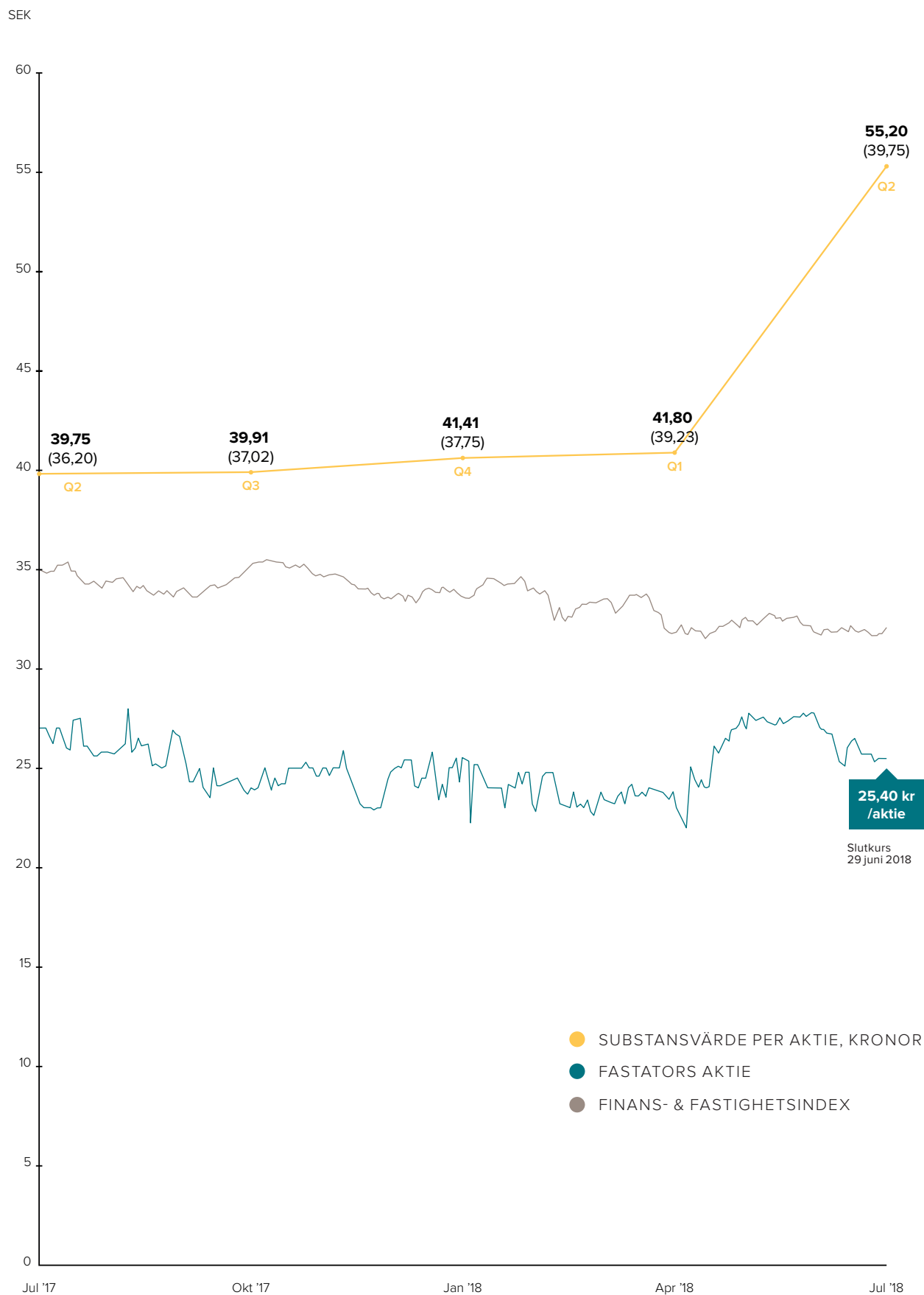
FÖRSTA KVARTALET, JANUARI - MARS

- Offentliga Hus i Norden AB (publ), Fastators största innehavsbolag, offentliggjorde 12 januari ett prospekt avseende ett obligationslån med en ram om 700 MSEK 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 2 juli aviserades att Offentliga Hus AB, Amasten AB och Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB har sålt samtliga studentbostadsfastigheter för att tillsammans bilda Studentbostäder i Sverige AB. Ambitionen är att skapa ett rikstäckande fastighetsbolag som enbart fokuserar på studentbostäder. Värdet av Studentbostäder i Sveriges fastighetsportfölj uppgår till ca 900 MSEK.
- Den 27 augusti meddelades att Fastators styrelse har beslutat att inleda processen för att byta marknadsplats för bolagets aktier från First North till reglerad marknad. Noteringen beräknas kunna ske under 2019.

SUBSTANS- OCH AKTIEUTVECKLING



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.

Fastator har omfattande erfarenhet av att bygga bolag och partnerskap inom fastighetssektorn. I vissa partnerskap är det vi själva som utvecklat affärsområdet och i efterhand tagit in en partner, i andra partnerskap kompletterar vi en entreprenör med kapital, nätverk och strategisk fastighetsexpertis.

Målsättningen är alltid bolagen ska kunna växa snabbare genom partnerskap än på egen hand. Målet är också att kunna göra förändringar i innehaven snabbare än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

Idag delar vi in våra innehav i tre områden: aktiva investeringar, projektfinansieringar och finansiella investeringar.

I de aktiva investeringarna är vi mycket aktiva i driften och har alltid styrelserepresentation. I projektfinansieringar deltar vi på det strategiska planet och genom finansiering av verksamheten. I båda dessa typer av investeringar kommer värdetillväxt främst genom ökat värde på aktieinnehavet. Den tredje formen av innehav är finansiella investeringar. Dessa består främst av kapitalplaceringar i intressebolagen. Denna typ av investering ger en återkommande avkastning på investeringen och skapar därigenom ett kassaflöde till Fastator.

Per den 30 juni 2018 ägde Fastator fem större innehav; intressebolagen 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 innehavet från första kvartalet 2018 i två separata delar. Preferensaktierna i dessa två bolag rapporteras under Finansiella investeringar och stamaktierna rapporteras under Aktiva investeringar alternativt Projektfinansieringar. Denna förändring görs för att förtydliga förståelsen för hur värdet fördelar sig i de olika innehaven.

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

FINANSIELL ÖVERBLICK FÖR JAN-JUNI 2018

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN

Fastators resultatandel	188,8 MSEK (28,5)
Koncernmässigt värde	510,4 MSEK (293,6)
Akkumulerad avkastning på investeringen	184 %

PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER

Fastators resultatandel	2,3 MSEK (0,2)
Koncernmässigt värde	13,1 MSEK (7,7)
Akkumulerad avkastning på investeringen ¹	32 %

NORDIC PM

Fastators resultatandel	1,6 MSEK (-1,5)
Koncernmässigt värde	0,1 MSEK (-1,4)
Akkumulerad avkastning på investeringen	n.a

PROJEKTFINANSIERING

GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastators resultatandel	0,3 MSEK (9,9)
Koncernmässigt värde	4,3 MSEK (10,7)
Akkumulerad avkastning på investeringen ¹	1101 %

LIVEABLE

Fastators resultatandel	-2,2 MSEK (-0,2)
Koncernmässigt värde	2,1 MSEK (4,6)
Akkumulerad avkastning på investeringen	n.a

FINANSIELLA INVESTERINGAR

PREFERENSAKTIER

Fastators resultatandel	5,1 MSEK (4,6)
Koncernmässigt värde i Fastator	232,6 MSEK (222,7)
Akkumulerad avkastning på investeringen	21 %

AKTIEÄGARLÅN

Koncernmässigt värde i Fastator	202,2 (190,7) MSEK
---------------------------------	--------------------

ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	-0,7 MSEK
-------------------------	-----------

¹Total ackumulerad avkastning avser både stam- och preferensaktier.

FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG

AKTIVA INVESTERINGAR



OFFENTLIGA HUS

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.

Vid periodens utgång ägde Offentliga Hus samhällsfastigheter i ca hälften av Sveriges kommuner, till ett värde av cirka 3,4 miljarder kronor.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Rikstäckande med närvaro i hälften av Sveriges kommuner.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	111,3 MSEK (68,5)
Förvaltningsresultat	60,1 MSEK (45,3)
Resultat	360,7 MSEK (32,1)
Avkastning på eget kapital	51 % (9)
Fastighetsvärde	3 404 MSEK (2 276)



PORTVAKTEN
INDUSTRIFASTIGHETER AB

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	12,3 MSEK (9,8)
Förvaltningsresultat	4,8 MSEK (4,6)
Resultat	3,2 MSEK (4,4)
Avkastning på eget kapital	10 % (n.a)
Fastighetsvärde	271 MSEK (243)



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 53 medarbetare och förvaltar ca 1,5 miljoner kvm från Karesuando till Malmö. 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	70 %
Omsättning	35 MSEK (18,95)
Rörelseresultat	2,8 MSEK (-1,8)
Resultat	2,9 MSEK (-1,5)
Avkastning på eget kapital	n.a

PROJEKTINVESTERINGAR



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	2,1 MSEK (2,0)
Förvaltningsresultat	1,8 MSEK (1,7)
Resultat	1,1 MSEK (20,5)
Avkastning på eget kapital	1,3 % (13)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (205,0)

LIVEABLE

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 depositions-garantier 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

Fastators ägarandel	25 %
Omsättning	0 MSEK (0)
Rörelseresultat	-0,4 MSEK (-0,8)
Resultat	-0,4 MSEK (-0,8)
Avkastning på eget kapital	n.a

ÖVRIGA INNEHAV

Fastator är även direktägare till en fastighetsinvestering som utgörs av sex markfastigheter på Dalarö i Stockholms skärgård, en handelsfastighet i Säffle samt ett antal markområden utspridda i landet. Värdet på fastigheterna uppgick per den 30 juni 2018 till 46,2 MSEK (18,0).

FINANSIELL INFORMATION

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden uppgick till 186,7 MSEK (27,9). Det högre redovisade resultatet beror främst på värdeförändringen i det största innehavsbolaget Offentliga Hus som under detta kvartal marknadsvärderade hela sin fastighetsportfölj på grund av ändrade hyres- och innehavsförhållanden, vilket gav en väsentlig positiv resultat effekt under andra kvartalet. Totalt uppgår orealiserade värdeförändringar i innehavsbolag till 191,8 MSEK (42,6) under perioden.

INTÄKTER OCH KOSTNADER I MODERBOLAGET OCH DOTTERBOLAG MED CENTRALA FUNKTIONER

Fastators centrala och finansiella poster för perioden uppgick till -9,1 MSEK (-13,2), bestående av övriga rörelseintäkter samt personalrelaterade och övriga rörelsekostnader om netto -8,3 MSEK (-9,2) och finansiella poster om -4,2 MSEK (-4,0).

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till 8,8 MSEK (-112,6) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 29,1 MSEK (44,8). De räntebärande skulderna uppgick till 250,2 MSEK (254,3). Minskningen beror främst på periodisering av finansiella kostnader som uppstod vid emittering av 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 185,9 MSEK (29,5). Det bättre resultatet beror likt koncernens bättre resultat på högre värdeförändringar i innehavsbolagen och då främst Offentliga Hus. Moderbolagets likvida medel uppgick till 23,4 MSEK (43,8). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 772,3 MSEK per den 30 juni 2018, vilket motsvarar 55,4 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 AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 13,7 kr (1,99). Slutkursen den 30 juni 2018 uppgick till 25,4 kronor. Det totala antalet aktier uppgick till 14 020 321 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 juni 2018.

ÄGARE	ANDEL AV KAPITAL OCH RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%
Skälsö Intressenter AB	30,41%
Staffan Heiner Beckett	4,43%
Ulf Adelson	4,31%
Banque Internationale A Luxembourg	4,19%
Danica Pension	4,04%
Mats Thore Axel AB	3,47%
Nordnet Pensionsförsäkring AB	2,93%
Melbye Invest APS	2,92%
Fredrik Grevelius	1,21%
Totalt	89,89%

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2018 kv2	2017 kv2	2018 kv1-2	2017 kv1-2	2017
Nettoomsättning	22 613	9 430	45 118	18 933	44 172
Övriga rörelseintäkter	320	536	707	969	2 876
Summa intäkter	22 933	9 966	45 825	19 902	47 048
Kostnader för ersättning till anställda	-11 005	-6 846	-19 859	-14 222	-30 514
Övriga rörelsekostnader	-11 163	-7 075	-21 542	-15 050	-29 782
Avskrivningar av inventarier	-752	-848	-2 025	-1 685	-3 772
Värdeförändring fastigheter	-3 524	-	3 542	-	1 500
Resultat från intresseföretag	190 729	13 738	191 824	42 634	76 864
Rörelseresultat	187 218	8 935	197 765	31 579	61 344
Finansiella poster	-1 635	-1 740	-4 171	-3 995	-9 138
Resultat före skatt	185 583	7 195	193 594	27 584	52 206
Skatt	1 094	152	-267	305	-749
Periodens resultat	186 677	7 347	193 327	27 889	51 457
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare	185 833	7 347	192 010	27 889	51 364
Innehav utan bestämmande inflytande	844	-	1 317	-	93
Summa	186 677	7 347	193 327	27 889	51 457
Resultat per aktie före utspädning, kronor	13,25	0,52	13,70	1,99	3,66
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	13,25	0,52	13,70	1,99	3,66
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare					
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	14 020 321	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	14 068 460	14 020 321

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2018 kv2	2017 kv2	2018 kv1-2	2017 kv1-2	2017
Periodens resultat	186 677	7 347	193 327	27 889	51 457
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	186 677	7 347	193 327	27 889	51 457
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	185 833	7 347	192 010	27 889	51 364
Innehav utan bestämmande inflytande	844	-	1 317	-	93
Summa	186 677	7 347	193 327	27 889	51 457

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	17 320	14 246	17 818
Materiella anläggningstillgångar	54 132	22 601	39 389
Finansiella anläggningstillgångar	941 252	716 597	754 478
Summa anläggningstillgångar	1 012 704	753 444	811 685
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	26 270	33 832	20 971
Likvida medel	29 131	44 766	34 616
Summa omsättningstillgångar	55 401	78 598	55 587
SUMMA TILLGÅNGAR	1 068 105	832 042	867 272
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	777 374	557 263	581 487
Långfristiga skulder			
Avsättning till pensioner	361	361	361
Uppskjutna skatteskulder	4 530	2 646	4 137
Räntebärande skulder	249 384	245 256	248 053
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	263 993	257 981	262 269
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	791	0	791
Ej räntebärande skulder	25 947	16 798	22 725
Summa kortfristiga skulder	26 738	16 798	23 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 068 105	832 042	867 272

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	2018-06-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	580 549	939	581 488
Årets resultat	192 010	1 317	193 327
Avgår till minoriteten	-988	988	0
Upplösen tilläggsköpeskillning	2 842	-	2 842
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	193 864	2 305	196 169
Teckningsoptioner återköpta	-306	-	-306
Teckningsoptioner utgivna	24	-	24
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-282	-	-282
Utgående eget kapital	774 131	3 244	777 375

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

TSEK	2017-06-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	529 259	0	529 259
Årets resultat	27 889	-	27 889
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	27 889	0	27 889
Teckningsoptioner återköpta	250	-	250
Teckningsoptioner utgivna	-135	-	-135
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	115	0	115
Utgående eget kapital	557 263	0	557 263

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2018 kv2	2017 kv2	2018 kv1-2	2017 kv1-2	2017
Kassaflöde från rörelsen						
Rörelseresultat		11	8 935	2 399	31 579	61 344
Avskrivningar		752	848	2 025	1 685	3 772
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		631	-13 738	632	-42 634	-78 109
Erhållen ränta		4 405	1 385	7 832	1 513	7 267
Erhållen utdelning		6 000	0	6 000	0	0
Betald ränta		-2 037	-5 434	-7 314	-10 764	-21 912
Betalda inkomstskatter		-245	-179	-764	-685	-811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		9 517	-8 183	10 810	-19 306	-28 449
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		2 348	-7 695	-4 270	-5 625	10 562
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		2 061	-2 096	2 257	-1 434	1 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	13 926	-17 974	8 797	-26 365	-16 523
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter		-10 107	0	-10 251	0	-11 500
Investeringar i inventarier		-1 510	-10	-1 510	-180	-1 559
Investering i dotterbolag		-840	0	-840	0	-4 338
Investeringar i intresseföretag		-429	-6 525	-429	-6 525	-7 025
Investering i övriga finansiella fordringar		0	0	-500	-113 000	-116 000
Avyttring dotterbolag		0	0	20		0
Amortering av övriga finansiella fordringar		0	33 500	0	33 500	33 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-12 886	26 965	-13 511	-86 205	-106 997
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Teckningsoptioner		0	-136	-282	114	-75
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		366	0	0	0	0
Upptagna lån			0	0	2 940	3 929
Amortering av lån		-490	0	-490	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-124	-136	-772	3 054	3 854
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	2	916	8 855	-5 486	-109 516	-119 666
Likvida medel vid årets början		28 215	35 911	34 616	154 282	154 282
Likvida medel vid periodens slut		29 131	44 766	29 131	44 766	34 616

KONCERNENS NYCKELTAL

	2018 kv2	2017 kv2	2018 kv1-2	2017 kv1-2	2017
Avkastning på eget kapital, %	28,3%	1,4%	29,4%	8,9%	9,3%
Soliditet, %	72,8%	67,0%	67,0%	67,0%	67,0%
Nyckeltal per aktie					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	25,4	27,0	25,4	27,0	25,4
Utdelning, kronor	-	-	-	-	-
Substansvärde, TSEK, hänförligt till moderbolagets aktieägare	-	-	774 131	557 263	580 549
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	-1	-	55,21	39,7	41,4
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	13,25	0,52	13,70	1,99	3,66
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 068 460	14 020 321
Antal utestående aktier					
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2018 kv2	2017 kv2	2018 kv1-2	2017 kv1-2	2017
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	2 876	624	9 654	932	3 116
Summa intäkter	2 876	624	9 654	932	3 116
Kostnader för ersättning till anställda	-2 163	-1 453	-4 039	-3 186	-7 000
Övriga rörelsekostnader	-2 501	-3 573	-4 806	-6 921	-10 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-35	-51	-87	-100	-204
Resultat från koncernföretag	191 590	13 994	189 885	40 372	72 212
Resultat från intresseföretag	-1 868	-	-1 884	-	-2 070
Rörelseresultat	187 900	9 541	188 723	31 097	55 060
Finansiella poster	-1 007	-560	-2 148	-1 642	-4 001
Resultat före skatt	186 893	8 981	186 575	29 455	51 059
Skatt	0	-	0	-	-
Periodens resultat	186 893	8 981	186 575	29 455	51 059

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2018 kv2	2017 kv2	2018 kv1-2	2017 kv1-2	2017
Periodens resultat	186 893	8 981	186 575	29 455	51 059
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	186 893	8 981	186 575	29 455	51 059

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13 505	13 559	13 558
Finansiella anläggningstillgångar	1 022 585	791 699	822 061
Summa anläggningstillgångar	1 036 091	805 258	835 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7 321	18 215	24 371
Likvida medel	23 443	43 797	20 650
Summa omsättningstillgångar	30 764	62 012	45 021
SUMMA TILLGÅNGAR	1 066 855	867 270	880 640
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	767 209	559 031	580 634
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	257 030	245 256	246 284
Ej räntebärande skulder	-	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	257 030	254 974	256 002
Kortfristiga skulder			
Ej räntebärande skulder	42 616	53 265	44 004
Summa kortfristiga skulder	42 616	53 265	44 004
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 066 855	867 270	880 640

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	2018-06-30	2017-12-31	2017-06-30
Ingående balans	580 634	529 258	529 258
Periodens resultat	186 575	29 455	51 059
Teckningsoptioner	-	317	317
Utgående balans	767 209	559 030	580 634

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2018 kv2	2017 kv2	2018 kv1-2	2017 kv1-2	2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 452	-8 351	4 228	-9 217	-31 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten	453	26 925	-1 435	-86 075	-87 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	2 940	2 940
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	-2 999	18 574	2 793	-92 352	-115 499
Likvida medel vid årets början	26 442	25 223	20 650	136 149	136 149
Likvida medel vid periodens slut	23 443	43 797	23 443	43 797	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 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.

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 kostnads massa 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 +/- 38 169 (+/- 26 969) 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 resultatmätt som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmätt 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.

	Offentliga Hus i Norden Holding AB	Portvakten Industri-fastigheter AB	Summa
Lån till intressebolag			
Vid årets början	166 463	10 068	176 531
Nyutlåning	-	500	500
Amortering	-	-	-
Ränteintäkter	7 646	234	7 880
Betalda räntor	-	-	-
Vid årets slut	174 109	10 802	184 911
- varav långfristiga	166 163	10 500	176 663
- varav kortfristiga	7 946	302	8 248

NOT 2. 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 är investering 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 helägda fastighetsbolag.

Resultaträkning 2018 kv1-2

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Övrigt	Eliminering	Totalt
Intäkter	9 654	35 004	1 263	-97	45 825
Driftskostnader	-	-8 658	-814	-	-9 472
Personalkostnader	-4 671	-15 188	-	-	-19 859
Övriga externa kostnader	-4 999	-7 168	-	97	-12 070
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-858	-1 167	-	-	-2 025
Resultat från intresseföretag	191 824	-	-	-	191 824
Värdetförändring fastigheter	-3 050	-	6 592	-	3 542
Rörelseresultat	187 900	2 823	7 041	0	197 764
Finansiella poster	-3 768	-72	-402	71	-4 171
Resultat före skatt	184 132	2 751	6 640	71	193 593
Skatt	-603	155	181	-	-267
Periodens resultat	183 529	2 906	6 820	71	193 326
Varav minoritetens andel	-	1 317	-	-	1 317

Balansräkning 2018-06-30

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern gemensamt	Nordic PM	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR					
Immateriella tillgångar	-	17 320	-	-	17 320
Materiella anläggningstillgångar	18 806	4 100	31 226	-	54 132
Finansiella anläggningstillgångar	940 079	1 173	-	-	941 252
Övriga tillgångar	38 534	18 963	418	-2 514	55 401

Forts. not 2.

Resultaträkning 2017 kv1-2

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
Intäkter	1 458	18 933	-	-488	19 902
Råvaror och förnödenheter	-	-7 107	-	-	-7 107
Personalkostnader	-2 595	-11 627	-	-	-14 222
Övriga externa kostnader	-7 951	-458	-33	499	-7 943
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-193	-1 492	-	-	-1 685
Resultat från intresseföretag	42 866	-	-231	-	42 634
Värdeförändring fastigheter	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	33 584	-1 750	-264	10	31 579
Finansiella poster	-3 974	-21	-434	434	-3 995
Resultat före skatt	29 609	-1 771	-698	444	27 584
Skatt	-	305	-	-	305
Periodens resultat	29 609	-1 466	-698	444	27 889

Balansräkning 2017-06-30

TSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
TILLGÅNGAR					
Immateriella tillgångar	-	14 246	-	-	14 246
Materiella anläggningstillgångar	22 081	520	-	-	22 601
Finansiella anläggningstillgångar	931 644	5 616	-	-220 663	716 597
Övriga tillgångar	71 478	16 104	321	-9 305	78 598

NOT 3. FÖRSÄLJNING ANDELAR I DOTTERBOLAG

Den 14 december 2017 tecknade VD i Nordic PM ett avtal om att förvärva 30 % av andelarna i Nordic PM för 0 kr samt avstår rätten till tilläggsköpeskillning om 6 000 TSEK. Överlåtelsen skulle godkännas av årsstämman i AB Fastator, vilket den gjorde den 3 maj 2018. Vid överlåtelsedagen som är satt till samma dag som godkännandet på stämman skedde, hade Fastator reserverat 2 842 TSEK avseende tilläggsköpeskillningen. Omedelbart före förvärvet, var det redovisade värdet för det befintliga innehavet utan bestämmande inflytande på 30 % i Nordic PM -988 TSEK inklusive andel av årets resultat. Denna reserv reverseras i och med annulleringen av avtalet. Effekten på eget kapital hänförligt till ägarna av Fastator under året sammanfattas enligt följande:

Erlagd köpeskillning från innehav utan bestämmande inflytande	0
Redovisat värde av avyttrat innehav utan bestämmande inflytande	-988
Koncernmässig upplösning av reserv tilläggsköpeskillning	2 842
Överskott av köpeskillning redovisad i eget kapital	1 854

Stockholm den 29 augusti 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 29 augusti 2018 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

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.

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