

AB FASTATOR (PUBL)
DELÅRSRAPPORT

Q1

1 JANUARI - 31 MARS 2016

FASTATOR

Q1

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 orealiserad 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 kv1	2015 kv1	2015
Resultat från innehaven, MSEK	38,2	33,7	82,7
Periodens resultat, MSEK	35,0	33,9	79,2
Avkastning på eget kapital, %	19,6%	7,6%	21,1%
Soliditet, %	88,8%	70,8%	78,2%
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	2,49	2,71	6,44
Substansvärde, TSEK	472 457	339 619	437 470
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor	33,57	28,30	31,09

VÄSENTLIGA HÄNDELSE

FÖRSTA KVARTALET

- GenovaFastator Holding AB tilltråde 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

- Den 2 maj bytte Fastator kontor och flyttade till mer ändamåls-
enliga lokaler. Bolagets nya adress är Nybrogatan 3, SE-114
34, Stockholm.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2016 kv1	2015 kv1	2015
Resultat från intresseföretag	7,7	9,9	52,1
Resultat från övriga investeringar	0,6	0,2	4,9
Resultat från avvecklade verksamheter	29,9	23,6	25,7
Resultat från innehaven	38,2	33,7	82,7
Centrala kostnader	-3,8	-0,4	-4,7
Finansnetto	0,6	0,6	1,5
Periodens skatt	0,0	0,0	-0,3
Periodens resultat	35,0	33,9	79,2

VD HAR ORDET

TILLVÄXTFASEN INLEDD FÖR FASTATOR

Under det gångna kvartalet har vi slutfört arbetet med att renodla och tydliggöra Fastators nya verksamhetsinriktning. Arbetet har varit omfattande och krävt en del investeringar av engångskaraktär men resulterat i att vi idag har en välpaketerad affärsidé och ett attraktivt investeringscase att presentera på kapitalmarknaden. Samtidigt har vi gått in i en ny fas där vi ännu mer aktivt arbetar med våra befintliga innehav. Vi har också intensifierat arbetet med att utvärdera nya investeringsmöjligheter.

Vi har idag tre stora innehav som redovisar en stark värdetillväxt, och ambitionen är att de ska bli fler under året. Under årets första kvartal har vi fortsatt utvärdera en handfull investeringsmöjligheter i varierande segment på den svenska marknaden och vi konstaterar att den underliggande efterfrågan och därmed tillväxten på den svenska fastighetsmarknaden fortsatt är mycket god.

Parallellt med detta har vi sonderat kapitalmarknaden för att lägga en plan för kapitaliseringen av Fastator. Obligationsmarknaden, som under en tid varit förhållandevis passiv, har mot slutet av kvartalet påvisat allt högre aktivitet och ter sig som ett allt attraktivare finansieringsalternativ. Som investmentbolag erbjuder vi unikt starka möjligheter för investerare då vi kan fördela kapitalet till flera underliggande investeringar. Då fastighetssektorn hela tiden förändras kan de investeringar som passar bäst för tillfället väljas. Det skapar högre avkastningsmöjligheter än som hade varit möjligt med en direktinvestering. Investerare erbjuds också större spridning av kreditrisken utan att behöva ge avkall på avkastningspotentialen.

Vår finansieringsstrategi tar också i beaktande att vi i dagsläget har en allt för låg spridning i vår aktie. Även om handeln av



aktien har ökat under det första kvartalet ser vi att det finns ytterligare förbättringspotential i en bredare spridning av aktien.

Resultatmässigt har det första kvartalet varit starkt och vi ser en fortsatt stabil värdetillväxt i våra innehav. I Offentliga Hus ser vi många intressanta förvärvsmöjligheter och ambitionen är att under året investera mer i detta innehav i syfte att växa beståndet.

Vi har ett spännande år fullt av möjligheter framför oss och känner oss väl rustade och motiverade att utnyttja detta till fullo.

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'DH/17', likely representing Daniel Hummel's name and the year 2017.

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 årsskiftet utgörs Fastators innehav av två aktiva investeringar och en projektfinansiering. Här följer en kortfattad redogörelse av innehaven.

FINANSIELL ÖVERBLICK FÖR FÖRSTA KVARTALET 2016

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Fastators resultatandel	7,5 MSEK (9,9)
Koncernmässigt värde i Fastator	207,5 MSEK (170)
Akkumulerad avkastning på investeringen ¹	246%

GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastators resultatandel ²	0,2 MSEK (23,6)
Koncernmässigt värde i Fastator	140,8 MSEK (108,0)
Akkumulerad avkastning på investeringen	-

PROJEKTFINANSIERING

KONLAND AB

Fastators resultatandel	0,0 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	12,0 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	90%

ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	0,5 MSEK (0,1)
-------------------------	----------------

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 Aerium. Per den 31 mars 2016 ägde Offentliga Hus 53 samhällsfastigheter i 21 svenska kommuner.

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	29,2 MSEK (21,8)
Förvaltningsresultat	18,8 MSEK (12,9)
Resultat	12,1 MSEK (15,4)
Avkastning på eget kapital ⁴	20 (23) %
Fastighetsvärde	1 547,2 MSEK (1 251,5)

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. Konland ägde per den 31 mars 2016 två fastigheter som via bolagsförvärv tillträdde under 2015. Konlands investering uppgick till sammanlagt 101,0 MSEK.

Fastators ägarandel	49%
Omsättning	3,4 MSEK
Förvaltningsresultat	2,5 MSEK
Resultat	0,9 MSEK
Avkastning på eget kapital	-
Fastighetsvärde	250,0 MSEK

PROJEKTFINANSIERING

GENOVAFASTATOR HOLDING AB ("NACKA SICKLAÖN")

Per den 31 mars ägde Fastator 50 procent i Nacka Sicklaön, som äger en handelsfastighet 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. Tillsammans 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	1,1 MSEK (1,0)
Förvaltningsresultat	1,0 MSEK (3,3)
Resultat	1,0 MSEK (23,6)
Avkastning på eget kapital ⁴	2%
Fastighetsvärde	180,0 MSEK (180)

ÖVRIGA INVESTERINGAR

Fastator är även direktägare till två fastighetsinvesteringar; en industrifastighet i Skåne och sex markfastigheter på Dalarö i Stockholms skärgård. Värdet på fastigheterna uppgick per den 31 mars till 70,0 MSEK (48,0).

⁴ Rullande 12 månader.

FINANSIELL INFORMATION

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden 2016 uppgick till 35,0 MSEK (33,9). 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 8,3 MSEK (10,1). Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har avyttrats till 29,9 MSEK (23,6).

INTÄKTER OCH KOSTNADER I MODERBOLAGET OCH DOTTERBOLAG MED CENTRALA FUNKTIONER

Fastators centrala och finansiella nettokostnader för perioden uppgick till -3,2 MSEK (0,2), bestående av förvaltningskostnader om -3,8 MSEK (-0,4) och finansiella poster om 0,6 MSEK (0,6). Ökningen av förvaltningskostnader 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 11,9 MSEK (3,9) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 16,6 MSEK (6,4). De räntebärande skulderna uppgick till 40,8 MSEK (72,5).

PERSONAL

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -3,8 MSEK (-1,4). Moderbolagets likvida medel uppgick till 13,0 MSEK (12,3). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 472,5 MSEK per 2016-03-31, vilket motsvarar 33,57 kr 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 för olika slag av finansiella risker, främst relaterade till lån, kundfordringar och leverantörskulder. De finansiella riskerna består av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det är även väsentligt att Fastator har förmåga att attrahera och behålla personal med rätt kompetens och erfarenhet.

FASTATORS B-AKTIE

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 2,49 kr (2,71). Slutkursen den 31 mars uppgick till 25,30 kronor.

AKTIEÄGARE

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

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%	30,45%
Skälsö Intressenter AB	30,41%	28,96%
MELBYE INVESTAPS	5,03%	4,79%
Danica Pension	4,54%	4,32%
Staffan Heiner Beckett	4,23%	4,03%
Banque Internationale A Luxembourg	4,19%	3,99%
Ulf Adelsohn	4,19%	3,99%
Mats Thore Axel AB	4,05%	3,86%
Fredrik Klerfelt	1,70%	1,62%
Joakim Orthen	1,11%	2,02%
Totalt	91,43%	88,03%

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2016 kv1	2015 kv1	2015
Nettoomsättning		878	874	3 504
Övriga rörelseintäkter		295	651	3 078
Summa intäkter		1 173	1 525	6 582
Kostnader för ersättning till anställda		-1 768	-699	-3 364
Övriga rörelsekostnader		-2 488	-626	-5 037
Avskrivningar av inventarier		-47	-41	-171
Värdetförändring fastigheter		-	-	4 000
Resultat från intresseföretag		7 745	9 895	52 105
Rörelseresultat		4 615	10 054	54 115
Finansiella poster		466	232	816
Resultat före skatt		5 081	10 286	54 931
Skatt		-31	21	-1 484
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		5 050	10 307	53 447
Avvecklade verksamheter				
Resultat från avvecklad verksamhet	1	29 937	23 619	25 738
Periodens resultat		34 987	33 926	79 185
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		34 987	32 487	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1 439	-
Summa		34 987	33 926	79 185
Resultat per aktie före utspädning, kronor				
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		0,36	0,86	4,35
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		2,14	1,85	2,09
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare		2,50	2,71	6,44
Resultat per aktie efter utspädning, kronor				
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		0,36	0,86	4,35
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare		2,13	1,85	2,09
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare		2,49	2,71	6,44
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning		14 020 321	11 999 999	12 288 314
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning		14 072 915	11 999 999	12 302 435

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016 kv1	2015 kv1	2015
Periodens resultat	34 987	33 926	79 185
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	34 987	33 926	79 185
Periodens totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare	34 987	32 487	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande	-	1 439	-
Summa	34 987	33 926	79 185

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	73 524	48 711	73 640
Finansiella anläggningstillgångar	435 029	232 629	286 582
Summa anläggningstillgångar	508 553	281 340	360 222
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7 186	21 219	11 903
Likvida medel	16 598	6 448	4 897
Tillgångar avsedda för försäljning	-	180 769	182 110
Summa omsättningstillgångar	23 784	208 436	198 910
SUMMA TILLGÅNGAR	532 337	489 776	559 132
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	472 457	346 664	437 470
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	1 054	23	1 023
Räntebärande skulder	31 616	43 930	31 832
Ej räntebärande skulder	9 718	-	9 718
Summa långfristiga skulder	42 388	43 953	42 573
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	9 163	28 584	11 110
Ej räntebärande skulder	8 329	10 634	7 867
Skulder avsedda för försäljning	-	59 941	60 112
Summa kortfristiga skulder	17 492	99 159	79 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	532 337	489 776	559 132

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	2016-03-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	437 470	-	437 470
Årets resultat	34 987	-	34 987
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	34 987	-	34 987
Transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
Utgående eget kapital	472 457	-	472 457

TSEK	2015-03-31		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital	307 132	5 606	312 738
Årets resultat	32 487	1 439	33 926
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	32 487	1 439	33 926
Transaktioner med ägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
Utgående eget kapital	339 619	7 045	346 664

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	-	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	-	437 470

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2016 kv1	2015 kv1	2015
Kassaflöde från rörelsen				
Rörelseresultat	2	4 615	40 726	87 563
Avskrivningar		47	41	171
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-7 626	-39 895	-86 105
Erhållen ränta		784	764	3 399
Betald ränta		2 352	-1 557	-1 551
Betalda inkomstskatter		-149	-588	-776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		23	-509	2 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		1 710	4 985	10 125
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		234	293	194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	1 967	4 769	13 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investering i fastigheter		-	-	-20 731
Investeringar i inventarier		-50	-711	-1 041
Investeringar i intressebolag		-	-149	-125
Investering i övriga finansiella fordringar		-	-	-13 279
Avyttring dotterbolag		10 000	-	-
Amortering av övriga finansiella fordringar		-	19	1 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	9 950	-841	-33 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Teckningsoptioner		-	-	1 225
Apportemission		-	-	19 200
Emissionskostnader		-	-	-6 554
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-216	-29 354	-57 938
Upptagna lån		-	28 875	75 698
Amortering av lån		-	-	-9 108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2	-216	-479	22 523
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	2	11 701	3 449	1 898
Likvida medel vid årets början		4 897	2 999	2 999
Likvida medel vid periodens slut		16 598	6 448	4 897

KONCERNENS NYCKELTAL

	2016 kv1	2015 kv1	2015
Avkastning på eget kapital, %	19,6%	7,6%	21,1%
Soliditet, %	88,8%	70,8%	78,2%
Nyckeltal per aktie			
Börskurs på bokslutsdagen, kronor	25,30	-	27,10
Utdelning, kronor	-	-	-
Substansvärde, TSEK	472 457	339 619	437 470
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor	33,57	28,30	31,09
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	2,49	2,71	6,44
Antal utestående aktier i genomsnitt			
- före utspädning	12 288 314	11 999 999	12 288 314
- efter utspädning	12 302 435	11 999 999	12 302 435
Antal utestående aktier			
- före utspädning	14 020 321	11 999 999	14 020 321
- efter utspädning	14 072 915	11 999 999	14 072 915

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2016 kv1	2015 kv1	2015
Nettoomsättning	274	73	175
Övriga rörelseintäkter	189	-	262
Summa intäkter	463	73	437
Kostnader för ersättning till anställda	-1 759	-355	-2 666
Övriga rörelsekostnader	-2 336	-893	-5 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-	-23	-621
Rörelseresultat	-3 632	-1 198	-8 375
Finansiella poster	-234	-170	-4 680
Resultat före skatt	-3 866	-1 368	-13 055
Skatt	-	-	-36
Periodens resultat	-3 866	-1 368	-13 091

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016 kv1	2015 kv1	2015
Periodens resultat	-3 866	-1 368	-13 091
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-3 866	-1 368	-13 091

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	-	3 157	-
Materiella anläggningstillgångar	12 790	11 476	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	321 527	3 126	321 527
Summa anläggningstillgångar	334 317	17 759	334 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	3 312	779	9 481
Likvida medel	13 000	12 274	1 664
Summa omsättningstillgångar	16 312	13 053	11 145
SUMMA TILLGÅNGAR	350 629	30 812	345 581
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	319 583	10 717	323 449
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	36	-	36
Räntebärande skulder	760	8 841	760
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	10 514	18 559	10 514
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 298	-	8 246
Ej räntebärande skulder	12 234	1 536	3 372
Summa kortfristiga skulder	20 532	1 536	11 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	350 629	30 812	345 581

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TSEK	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Ingående balans	323 449	11 975	11 975
Periodens resultat	3 866	-1 368	-13 091
Nyemission	-	-	3 200
Konvertering teckningsoptioner	-	110	110
Apportemission	-	-	288 000
Kvittningsemission	-	-	31 675
Teckningsoptioner	-	-	1 593
Emissionskostnader	-	-	-13
Utgående balans	319 583	10 717	323 449

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2016 kv1	2015 kv1	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11 336	-1 652	-14 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	373	-2 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-228	4 553
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde	11 336	-1 507	-12 117
Likvida medel vid årets början	1 664	13 781	13 781
Likvida medel vid periodens slut	13 000	12 274	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 UPSKATTNINGAR 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.

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 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 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 +/- 18 155 (+/- 8 502) TSEK.

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 utgörs av 10 MSEK kontant och resterande köpeskilling utgörs av en preferensaktie i det nya ägarbolaget. Tillträde skedde den 1 februari 2016.

	Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB
Immateriella anläggningstillgångar	-
Materiella anläggningstillgångar	180 190
Omsättningstillgångar exklusive likvida medel	3
Likvida medel	1 917
Totala tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	182 110
Uppskjutna skatteskulder	30 354
Finansiella långfristiga skulder	27 300
Finansiella kortfristiga skulder	1 050
Övriga kortfristiga skulder	2 808
Totala skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	61 512
Nettotillgångar	120 598
Erhållen köpeskilling:	
Kontant	10 000
Värde preferensaktie	140 535
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-120 598
Resultat före skatt	29 937
Resultat vid försäljning efter skatt	29 937

NOT 2. KASSAFLÖDE

	2016 kv1	2015 kv1	2015
2.1 Rörelseresultat			
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	4 615	10 054	54 115
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	30 672	33 448
Summa	4 615	40 726	87 563
2.2 Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet			
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-1346	-871
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 000	-	-
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-787
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	10 000	-1 346	-1 658

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 Aerium (Cofigelux Sarl). OH Management AB:s resultatandel per 2016-03-31 i Fastator uppgår till 0,05 MSEK (0). Fastator har per balansdagen en fordran på OH Management på 54 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 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	760	166	-	926
Betalda räntor	-15	-	-	-15
Vid årets slut	64 810	13 445	-	78 225
- varav långfristiga	61 000	13 445	-	74 445
- varav kortfristiga	3 810	-	-	3 810
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 24 maj 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 lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 25 maj 2016 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Delårsrapport januari – mars 2016	2016-05-25
Delårsrapport januari – juni 2016	2016-08-26
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