

# Q3

KVARTALSRAPPORT  
1 JAN - 30 SEPT 2017

F A S T A T O R

Q3

---

# INNEHÅLL

Fastator i korthet	4
VD har ordet	5
Väsentliga händelser	6
Aktiens utveckling	7
Våra innehav	8
Finansiell information	14
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 aktie marknaden 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.

## KONCERNENS NYCKELTAL

	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
Resultat från innehaven, MSEK	8,2	16,9	49,0	97,6	119,7
Periodens resultat, MSEK	2,5	11,0	30,4	82,9	91,3
Avkastning på eget kapital, %	0,5%	2,1%	7,2%	22,7%	18,9%
Soliditet, %	67,0%	66,5%	67,0%	66,5%	66,0%
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	0,18	0,78	2,17	5,91	6,50
Substansvärde, MSEK			559,6	521,0	529,3
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor			39,91	37,02	37,75

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
Resultat från intresseföretag	5,7	16,9	48,3	71,5	93,5
Resultat från övriga investeringar	2,5	0,0	0,7	0,0	0,1
Resultat från avvecklade verksamheter	0,0	0,0	0,0	26,1	26,1
<b>Resultat från innehaven</b>	<b>8,2</b>	<b>16,9</b>	<b>49,0</b>	<b>97,6</b>	<b>119,7</b>
Centrala kostnader	-2,9	-6,0	-12,1	-16,0	-24,2
Finansnetto	-2,6	0,1	-6,6	1,3	-4,2
Periodens skatt	-0,2	0,0	0,1	0,0	0,0
<b>Periodens resultat</b>	<b>2,5</b>	<b>11,0</b>	<b>30,4</b>	<b>82,9</b>	<b>91,3</b>

# VD HAR ORDET FÖRVÄNTAD TILLVÄXT PÅ EN MARKNAD I GUNGNING

Vårt huvudinnehav Offentliga Hus har fått vårt fulla engagemang den senaste tiden. En inriktning som visat sig vara helt rätt – ingen annan fastighetsnisch har större potential just nu. Den offentliga sektorn växer och Offentliga Hus med den. Och det kanske viktigaste av allt för oss och för dig som aktieägare: hyrorna kommer i tid och hyresgästen, stat, kommun och landsting, går inte i konkurs.

Det strategiska arbetet med Offentliga Hus, en av pionjärerna inom det kraftigt växande segmentet samhällsfastigheter, är inriktat på en börsintroduktion 2019.

I mitt VD-ord i den förra årsredovisningen beskrev jag hur 2017 skulle bli ett svårt år för många bostadsutvecklingsbolag: "vinster i form av framtida förväntningar, och vinster från Excelark snarare än verkligheten, utgör en allt större risk för bostadsvecklarna".

Mina farhågor har besannats. Min oro för det kommande överutbudet av alltför dyra bostäder i förhållande till konsumenternas ekonomiska möjligheter har förstärkts. Och då har vi ändå bara sett början...

Vad händer då med alla dessa bostadsfastigheter som byggs på spekulation? Jo, vissa kommer inte att slutföras förrän om några år. För första gången på många år är risken överhängande att vi får se påbörjade byggen som står pausade i det svenska landskapet – i väntan på "bättre tider"? En syn som vi annars bara ser i till exempel Spanien, efter fastighetsmarknadens kollaps där.

Det är nu vår unika affärsidé visar sin styrka: till skillnad från alla andra företag i branschen är vi inte ett "vanligt fastighetsbolag" – vi är fortfarande det enda företag på börsen som är



”  
En inriktning som visat sig vara helt rätt – ingen annan fastighetsnisch har större potential just nu

ett fastighetsinvestmentföretag. Som investmentbolag kan vi handla snabbt, till exempel sälja eller byta ut delar, öka andelar eller fusionera. Eller, som när det gäller vårt enda projekt inom bostadsutveckling, ett hälftenägt bolag i Nacka, lägga det i malpåse i väntan på säker tillväxt. Fortfarande med positivt kassaflöde, fortfarande med bestående värde.

Många spännande affärer kommer att komma ut på marknaden framöver, och vi kommer att vara där. Vår väg är trygg och utstakad – som aktieägare i Fastator är du välkommen med på resan!

Joachim Kuylenstierna tf. VD

# VÄSENTLIGA HÄNDELSER

## TREDJE KVARTALET, JULI - SEPTEMBER

- Inga väsentliga händelser har inträffat under kvartalet.

## FÖRSTA HALVÅRET, JANUARI - JUNI

- Den 3 maj 2017 avhöll Fastator årsstämma i Stockholm. På stämman omvaldes följande styrelseledamöter: Björn Rosengren, Anders Mossberg, Carl Bildt och Mats Lundberg. Stämman beslutade om nyval av ledamoten Jacqueline Winberg. Stämman beslutade vidare att ge styrelsen ett bemyndigande att genomföra en nyemission om högst 100 MSEK. Stämman beslutade även att bolagsordningen ändras innebärande att uppdelning i olika aktieslag upphör och samtliga aktier får en röst vardera.
- Den 1 juni tillträdde Lars Holm som ny VD för Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus. Han ersätter tidigare VD Fredrik Klerfelt.
- Den 14 juni offentliggjorde Fastator att man förbereder Offentliga Hus för en framtida börsnotering. Ambitionen är att inom 12-18 månader växa balansslutningen från dagens 2,2 miljarder kronor till ca 6-7 miljarder.

- Som ett led i Offentliga Hus tillväxtambitioner meddelades att Offentliga Hus utvärderar en emission av icke säkert ställda företagsobligationer under 2017.

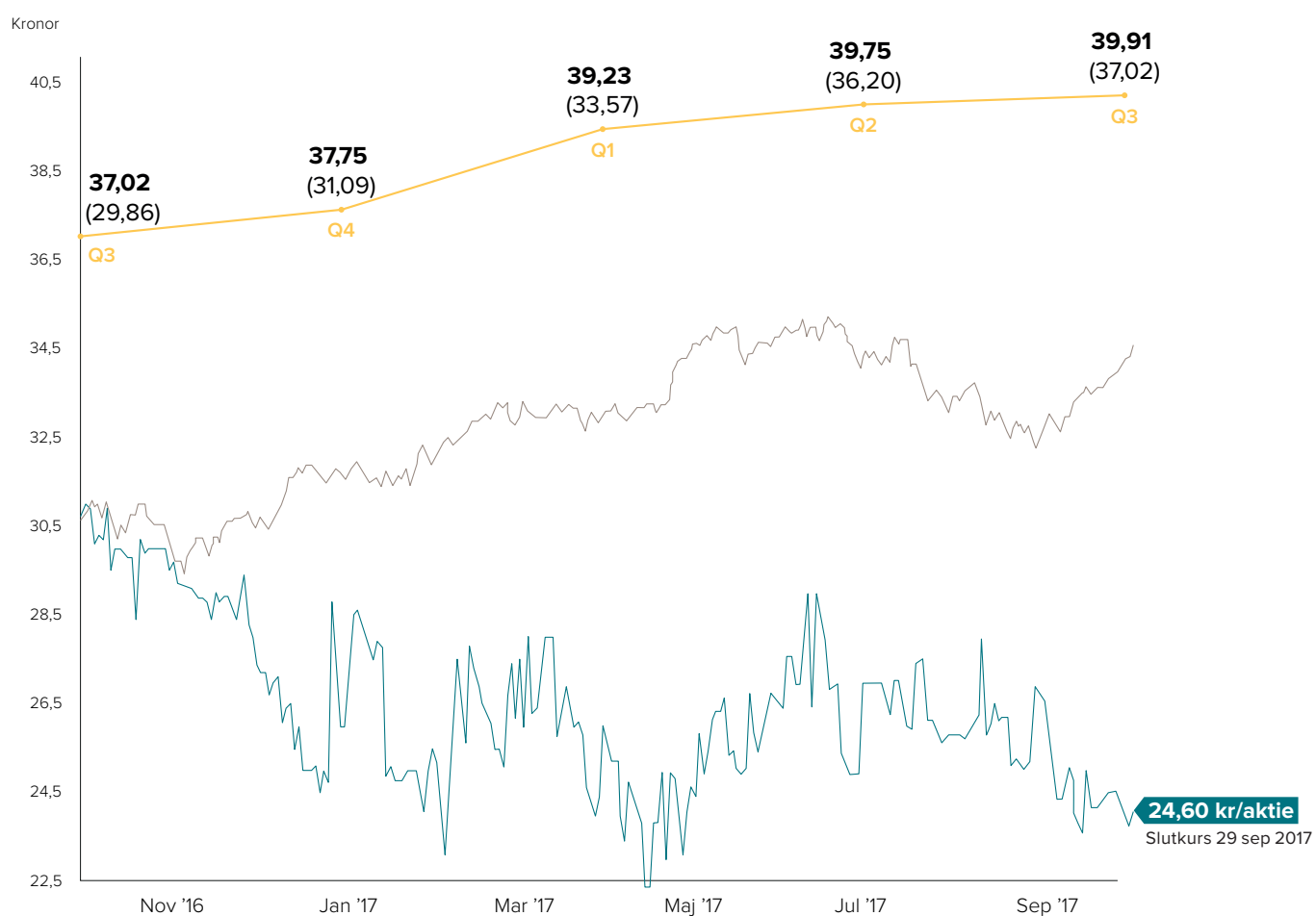
- Joachim Kuylenstierna, en av Fastators grundare, tillträdde som tillförordnad VD den 1 januari 2017.

## HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Efter rapportperiodens utgång har Offentliga Hus i Norden AB förvärvat samtliga aktier i systerbolaget NSH Holding AB (Studium). Detta är ett led i bolagets planer inför en framtida börsintroduktion. Fastators andel i det sammanlagda innehavet är oförändrat.

## AKTIEKURSENS UTVECKLING

- SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KRONOR
- FASTATORS AKTIE
- NASDAQ OMXSPI



# VÅRA INNEHAV

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

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

Per den 30 september 2017 ägde Fastator sex större innehav; intressebolagen Offentliga Hus i Norden AB, GenovaFastator Holding AB, NSH Holding AB ("Studium"), Portvakten Industrifastigheter AB och Liveable AB, samt dotterbolaget Nordic PM. I övriga innehav ingår ett antal fastigheter på Dalarö, managementbolaget OH Management AB samt ägarbolaget till Offentliga Hus i Norden AB, Offentliga Hus i Norden Holding AB.

I regel uppgår ägarandelen i Fastators 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 TREDJE KVARTALET 2017

### AKTIVA INVESTERINGAR

#### OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Fastators resultatandel	31,8 MSEK (30,0)
Koncernmässigt värde i Fastator	256,8 MSEK (230,0)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>1</sup>	81 %

#### PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER HOLDING AB

Fastators resultatandel	8,9 MSEK (-)
Koncernmässigt värde i Fastator	92,6 MSEK (-)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>3</sup>	22 %

#### NSH HOLDING AB ("STUDIUM")

Fastators resultatandel	5,6 MSEK (-)
Koncernmässigt värde i Fastator	40,6 MSEK (-)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>4</sup>	n.a

#### NORDIC PM AB

Fastators resultatandel	-0,6 MSEK (-)
Koncernmässigt värde i Fastator	-0,5 MSEK (-)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>3</sup>	n.a

#### LIVEABLE AB

Fastators resultatandel	-0,3 MSEK (-)
Koncernmässigt värde i Fastator	4,5 MSEK (-)
Akkumulerad avkastning på investeringen <sup>3</sup>	n.a

### PROJEKTFINANSIERING

#### GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastators resultatandel <sup>2</sup>	5,2 MSEK (1,0)
Koncernmässigt värde i Fastator	147,7 MSEK (141,6)
Akkumulerad avkastning på investeringen	1131 %

#### ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	-2,8 MSEK
-------------------------	-----------

<sup>1</sup> Sedan 2012.

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

<sup>3</sup> Förvärvat 2016.

<sup>4</sup> Fastator har ej investerat något eget kapital i investeringen utan allt investerat kapital har skett av det gemensamägda holdingbolaget Offentliga hus i Norden Holding AB.

<sup>5</sup> Vid en framtida utdelning av GenovaFastator har Fastator rätt att innan utdelning till övriga aktieägare erhålla 140 MSEK plus ränta ut bolagets tillgångar. Resterande del av avkastningen från projektet delas sedan lika mellan aktieägarna. Därför är tillgången värderad högre än enbart ägarandelen.



# INNEHAV I FOKUS: OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB



Offentliga Hus förvärvar, förvaltar och utvecklar samhällsfastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Sedan 2011 har bolaget avlastat kommuner och landsting i rollen som fastighetsägare, och per sista september ägde man 73 samhällsfastigheter till ett värde av 1,9 miljarder kronor. I oktober förvärvades systerbolaget NSH Holding AB (Studium) och antalet fastigheter uppgår på rapportdagen till 88. Offentliga Hus förbereds nu inför en börsnotering.

De senaste åren har samhällsfastigheter - det vill säga fastigheter för samhällsservice - stått för en allt större del av transaktionerna på den svenska fastighetsmarknaden. När Offentliga Hus grundades 2011 var man en pionjär inom segmentet samhällsfastigheter. Sedan dess har 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 fastighetsbeståndet ofta en outnyttjad resurs. Genom att överlåta ägande och drift till ett professionellt fastighetsbolag kan det offentliga frigöra medel till kärnverksamheten. Med en växande befolkning - och ett ökat tryck på välfärden som följd - väntas utvecklingen hålla i sig även framöver.

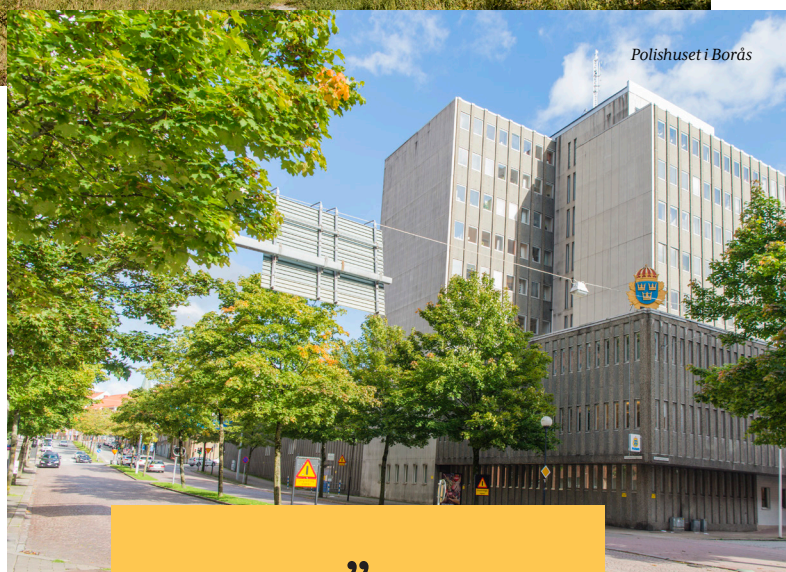
## TILLVÄXT OCH BÖRSNOTERING INOM TVÅ ÅR

Idag äger Offentliga Hus 88 fastigheter på 36 orter i hela Sverige - från skolor och bibliotek till polisstationer, vårdhem och teatrar. Offentliga Hus är Fastators största innehav och ägs till hälften av Fastator och till hälften av fondbolaget Cofigelux Sarl (Aerium), via ett gemensamt holdingbolag. Det totala fastighetsvärdet uppgår till 2,3 miljarder kronor inklusive Studium. Offentliga Hus har aldrig sålt någon av sina fastigheter. Fokus på långsiktigt ägande och aktiv förvaltning har gjort bolaget till en attraktiv affärspartner för kommuner och landsting i behov av effektiva lokaler.

- Med lång erfarenhet i branschen har vi skapat oss en god



Bunge Kronhagen 3:68,  
elevhem för Gotlands Folkhögskola



Polishuset i Borås

”  
Vårt mål är inte  
att vara störst,  
utan bäst

”

förståelse för kommunernas behov. Tillsammans med kommunerna vill vi driva projekt som möter framtidens krav på en utökad och förbättrad välfärd när befolkningen växer, säger Offentliga Hus VD Lars Holm.

Det senaste året har Offentliga Hus genomfört fyra fastighetsförvärv, bland annat av ett antal sameskolor i norra Sverige. Efter kvartalets utgång utökades portföljen med ytterligare 15 fastigheter på åtta orter genom förvärvet av systerbolaget NSH Holding AB (Studium). Den ökade förvärvstakten är ett led i ambitionen att inom ett par år introducera bolaget på börsen. Genom att främst förvärva utanför storstadsregionerna kan bolaget förvärva bestånd med hög kvalitet och god risk-spridning.

- Vår ambition är att öka vår närvaro i hela Sverige, men vi ska växa med bibehållen kvalitet och lönsamhet. Vårt mål är inte att vara störst, utan bäst. Vi vill ha det stora företagets möjlighet att göra de affärer vi vill, samtidigt som vi har det lilla företagets fördelar med snabba beslutsvägar som gör att vi kan erbjuda en service i världsklass för våra hyresgäster, avslutar Lars Holm.

**Sektor:** Samhällsfastigheter

**Region:** 36 orter, från Karesuando till Malmö.



Älgen 1, sameskola i Kiruna



Vårdcentral i Tynnered

**NYCKELTAL PER 2017-09-30**

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	103,0 MSEK (88,0)
Förvaltningsresultat	66,8 MSEK (61,6)
Resultat	58,4 MSEK (33,1)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	20% (21)
Fastighetsvärde	1 853,4 MSEK (1 559,4)

<sup>5</sup> Rullande 12 månader.

# FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG

## AKTIVA INVESTERINGAR

### 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 en finansiell nättjänst som ersätter depositioner och förskottshyror på hyresmarknaden för bostäder och kommersiella lokaler. Sedan juli 2016 är Fastator finansiell och strategisk partner till Liveable och äger 25 procent av bolaget.

Den svenska marknaden för kommersiella depositionsgarantier uppskattas idag till omkring 15 miljarder kronor. Globalt beräknas marknaden för Liveables konsumenttjänster till 70-80 miljarder kronor. Liveables tjänst lanserades i augusti 2017. Med Fastators stöd är bolagets ambition att fortsätta expandera verksamheten och gå i fronten för digitaliseringen av hyresmarknaden i Sverige och globalt.

**Sektor:** Digitala tjänster för fastighetssektorn

**Region:** Hela Sverige och internationellt

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

Fastators ägarandel	25 %
Omsättning	0 MSEK (-)
Rörelseresultat	-1,9 MSEK (-)
Resultat	-1,9 MSEK (-)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	n.a



#### PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER HOLDING AB

Portvakten Industrifastigheter Holding AB är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger elva större industrifastigheter i Ängelholmsområdet samt Hässleholm, med en uthyrningsbar yta om cirka 56 800 kvm och obebyggd mark om cirka 95 000 kvm. Sedan den 1 november 2016 äger Fastator 50 procent av bolaget. Resterande aktier kontrolleras av Per-Axel Bengtsson, VD och delägare i Portvakten. I juni 2017 förvärvade Portvakten två fastigheter i Ängelholm.

**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	15,6 MSEK (-)
Förvaltningsresultat	9,2 MSEK (-)
Resultat	11,8 MSEK (-)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	n.a
Fastighetsvärde	250,8 MSEK (-)



### NSH HOLDING AB ("STUDIUM")

NSH Holding AB äger en portfölj bestående av 725 studentlägenheter belägna i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Sedan den 15 juli 2016 ägs NSH Holding AB till 50 procent av Fastator och till 50 procent av Cofigelux Sarl via ett gemensamt holdingbolag. 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.

NSH Holding AB förvärvades i fjärde kvartalet av systerbolaget Offentliga Hus i Norden AB.

**Sektor:** Student- och temporärboende

**Region:** Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	26,1 MSEK (-)
Förvaltningsresultat	8,1 MSEK (-)
Resultat	12,4 MSEK (-)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	26%
Fastighetsvärde	409,8 MSEK (-)



### NORDIC PM AB

Nordic PM AB är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 38 medarbetare och förvaltar 164 fastigheter från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 370 000 kvm. Sedan den 1 november 2016 är Nordic PM AB ett helägt dotterbolag till Fastator. Nordic PM AB ska växa och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Genom Nordic PM AB 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	28,8 MSEK (-)
Rörelseresultat	-1,0 MSEK (-)
Resultat	-0,6 MSEK (-)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	n.a.

## PROJEKTFINANSIERING

**GENOVAFASTATOR HOLDING AB**

Fastator äger 50 procent i GenovaFastator Holding AB som äger en fastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms mest expansiva kommuner. Resterrande andel av innehavet ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group. Fastator planerar 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. Idag finns en handelsfastighet på fastigheten och avkastningen från denna genererar ett tydligt överskott.

**Sektor:** Fastighetsutveckling

**Region:** Stockholm

**Entreprenör:** Andreas Eneskjöld. Andreas är 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	3,0 MSEK (2,1)
Förvaltningsresultat	2,6 MSEK (1,9)
Resultat	21,5 MSEK (1,6)
Avkastning på eget kapital <sup>5</sup>	13,0 % (3,0)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (180,0)

<sup>5</sup> Rullande 12 månader.

**ÖVRIGA INNEHAV**

Fastator är även direktägare till två fastighetsinvesteringar som utgörs av sex markfastigheter på Dalarö i Stockholms skärgård samt en handelsfastighet i Säffle. Värdet på fastigheterna uppgick per den 30 september 2017 till 31,0 MSEK (18,0).



”  
GenovaFastator planerar  
ett 30 våningar högt bostads-  
hus i Nacka kommun

# FINANSIELL INFORMATION

## FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden uppgick till 30,4 MSEK (82,9). Det lägre redovisade resultatet beror framför allt på värdeförändringarna i de underliggande innehaven än motsvarande period föregående år. I resultatet ingick resultat från intresseföretag och övriga investeringar om 49,0 MSEK (71,5). Resultatet har påverkats negativt av ett högre förväntat avdrag för uppskjuten skatt vid beräkning av marknadsvärdet på innehaven. Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har avyttras till 0,0 MSEK (26,1). I resultat från avvecklad verksamhet föregående år ingick både avyttringarna av Nacka Sicklaön och dotterbolaget Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8.

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

Fastators centrala och finansiella nettokostnader för perioden uppgick till -18,7 MSEK (-14,7), bestående av övriga rörelseintäkter samt personalrelaterade och övriga rörelsekostnader om netto -12,1 MSEK (-16,0) och finansiella poster om -6,6 MSEK (1,3). Ökningen av finansiella poster beror främst på räntekostnader för obligationslånet.

## FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -122,3 MSEK (12,3) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 34,9 MSEK (252,8). De räntebärande skulderna uppgick till 245,9 MSEK (239,9). Under september föregående år emitterade bolaget ett obligationslån på 250,0 MSEK som innehavs av externa investerare. Därutöver finns en avtalad möjlighet att emittera ytterligare 250 MSEK.

## PERSONAL

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

## MODERBOLAGET

Moderbolaget har under 2017 ändrat redovisningsprinciper till att redovisa innehav av dotterföretag till verkligt värde enligt IAS 39. Effekten av byte av redovisningsprincip framgår av not 2. Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 28,6 MSEK (82,7). Moderbolagets likvida medel uppgick till 25,1 MSEK (136,1). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

## SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 559,6 MSEK per den 30 september 2017, vilket motsvarar 39,91 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 2,17 kr (5,91). Slutkursen den 30 september 2017 uppgick till 24,60 kronor. Det totala antalet aktier uppgick till 14 020 321 stycken.

## AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 30 september 2017.

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98	31,98
Skälsö Intressenter AB	30,41	30,41
Danica Pension	5,32	5,32
Staffan Heiner Beckett	4,43	4,43
Ulf Adelson	4,28	4,28
Banque Internationale A Luxembourg	4,19	4,19
Mats Thore Axel AB	3,57	3,57
Melbye Invest APS	2,96	2,96
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,55	1,55
Fredrik Klerfelt	1,31	1,31
<b>Totalt</b>	<b>90,00%</b>	<b>90,00%</b>

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
Nettoomsättning	10 130	0	29 063	0	7 165
Övriga rörelseintäkter	1 210	585	2 179	1 128	2 098
<b>Summa intäkter</b>	<b>11 340</b>	<b>585</b>	<b>31 242</b>	<b>1 128</b>	<b>9 263</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-7 640	-1 440	-21 862	-4 697	-12 318
Övriga rörelsekostnader	-4 718	-5 136	-19 768	-12 385	-20 407
Avskrivningar av inventarier	-843	-47	-2 528	-142	-813
Värdeförändring fastigheter	1 500	0	1 500	0	0
Resultat från intresseföretag	5 688	16 872	48 322	71 521	93 543
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 327</b>	<b>10 834</b>	<b>36 906</b>	<b>55 425</b>	<b>69 268</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>-2 595</b>	<b>117</b>	<b>-6 590</b>	<b>1 304</b>	<b>-4 245</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 732</b>	<b>10 951</b>	<b>30 316</b>	<b>56 729</b>	<b>65 023</b>
Skatt	-189	0	116	0	138
<b>Periodens resultat från kvarvarande verksamheter</b>	<b>2 543</b>	<b>10 951</b>	<b>30 432</b>	<b>56 729</b>	<b>65 161</b>
<b>Avvecklade verksamheter</b>					
Resultat från avvecklad verksamhet	0	0	0	26 131	26 131
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 543</b>	<b>10 951</b>	<b>30 432</b>	<b>82 860</b>	<b>91 292</b>
<b>Resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare	2 543	10 951	30 432	82 860	91 292
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 543</b>	<b>10 951</b>	<b>30 432</b>	<b>82 860</b>	<b>91 292</b>
<b>Resultat per aktie före utspädning, kronor</b>					
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,18	0,78	2,17	4,05	4,65
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	0,00	0,00	1,86	1,86
<b>Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>0,18</b>	<b>0,78</b>	<b>2,17</b>	<b>5,91</b>	<b>6,51</b>
<b>Resultat per aktie efter utspädning, kronor</b>					
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,18	0,78	2,17	4,05	4,64
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	0,00	0,00	1,86	1,86
<b>Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>0,18</b>	<b>0,78</b>	<b>2,17</b>	<b>5,91</b>	<b>6,50</b>
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	14 072 915	14 020 321	14 072 915	14 068 460

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
Periodens resultat	2 543	10 951	30 432	82 860	91 292
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>2 543</b>	<b>10 951</b>	<b>30 432</b>	<b>82 860</b>	<b>91 292</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets ägare	2 543	10 951	30 432	82 860	91 292
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 543</b>	<b>10 951</b>	<b>30 432</b>	<b>82 860</b>	<b>91 292</b>



# KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	13 552	-	15 634
Materiella anläggningstillgångar	35 565	22 349	22 718
Finansiella anläggningstillgångar	722 685	485 584	587 938
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>771 802</b>	<b>507 933</b>	<b>626 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	28 828	22 210	21 403
Likvida medel	34 875	252 831	154 282
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>63 703</b>	<b>275 041</b>	<b>175 685</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>835 505</b>	<b>782 974</b>	<b>801 975</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>559 617</b>	<b>521 009</b>	<b>529 259</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Avsättning till pensioner	361	0	361
Uppskjutna skatteskulder	2 831	36	2 951
Räntebärande skulder	245 942	239 905	241 394
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>258 852</b>	<b>249 659</b>	<b>254 424</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Ej räntebärande skulder	17 036	12 306	18 292
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 036</b>	<b>12 306</b>	<b>18 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>835 505</b>	<b>782 974</b>	<b>801 975</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

TSEK	2017-09-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	529 259	0	529 259
Årets resultat	30 432	-	30 432
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>30 432</b>	<b>0</b>	<b>30 432</b>
Teckningsoptioner	250	-	250
Teckningsoptioner	-324	-	-324
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-74</b>	<b>0</b>	<b>-74</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>559 617</b>	<b>-</b>	<b>559 617</b>

TSEK	2016-09-30		
	Moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>	437 470	0	437 470
Årets resultat	82 860	0	82 860
Övrigt totalresultat för året	-	-	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>82 860</b>	<b>0</b>	<b>82 860</b>
Teckningsoptioner	679	-	679
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>679</b>	<b>0</b>	<b>679</b>
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>521 009</b>	<b>0</b>	<b>521 009</b>

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

# RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>						
Rörelseresultat		5 327	10 834	36 906	55 425	69 268
Avskrivningar		843	47	2 528	142	813
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-7 188	-16 872	-49 822	-71 521	-93 543
Erhållen ränta		1 759	277	3 755	3 075	3 414
Betald ränta		-5 431	-286	-16 195	-334	-6 356
Betalda inkomstskatter		52	-59	-633	-64	-215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-4 638</b>	<b>-6 059</b>	<b>-23 461</b>	<b>-13 277</b>	<b>-26 619</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		6 715	847	607	2 141	12
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		235	-1 097	-1 199	-3 610	-9 186
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2</b>	<b>2 312</b>	<b>-6 309</b>	<b>-24 053</b>	<b>-14 746</b>	<b>-35 793</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i fastigheter		-11 500	-	-11 500	-	-
Investeringar i inventarier		-114	249	-294	-850	-908
Investering i dotterbolag		-	-	-	-	-12 241
Investeringar i intresseföretag		-500	-25	-7 025	-25	-80 025
Investering i övriga finansiella fordringar		-	-200	-113 000	-200	-93 663
Avyttring dotterbolag		-	-	0	28 418	28 418
Avyttring andelar i intresseföretag		-	-	-	-	33 153
Amortering av övriga finansiella fordringar		100	-	33 600	-	74 313
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2</b>	<b>-12 014</b>	<b>24</b>	<b>-98 219</b>	<b>27 343</b>	<b>-50 953</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Teckningsoptioner		-189	-	-75	-	498
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-216	-	-432	-432
Upptagna lån		-	-	2 940	-	240 825
Amortering av lån		-	-4 760	-	-4 760	-4 760
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2</b>	<b>-189</b>	<b>-4 976</b>	<b>2 865</b>	<b>-5 192</b>	<b>236 131</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Periodens kassaflöde	<b>2</b>	-9 891	234 244	-119 407	247 934	149 385
Likvida medel vid årets början		44 766	18 587	154 282	4 897	4 897
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>34 875</b>	<b>252 831</b>	<b>34 875</b>	<b>252 831</b>	<b>154 282</b>

# KONCERNENS NYCKELTAL

	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
Avkastning på eget kapital, %	0,5%	2,1%	7,2%	22,7%	18,9%
Soliditet, %	67,0%	66,5%	67,0%	66,5%	66,0%
<b>Nyckeltal per aktie</b>					
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	24,60	30,80	24,60	30,80	27,50
Utdelning, kronor			-	-	-
Substansvärde, TSEK	559 617	521 009	559 617	521 009	529 259
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	39,91	37,02	39,91	37,02	37,75
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,18	0,78	2,17	5,91	6,50
<b>Antal utestående aktier i genomsnitt</b>					
- före utspädning	14 020 321	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	14 068 460
<b>Antal utestående aktier</b>					
- före utspädning	14 020 321	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	14 020 321

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	800	509	1 732	1 132	1 992
<b>Summa intäkter</b>	<b>800</b>	<b>509</b>	<b>1 732</b>	<b>1 132</b>	<b>1 992</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-1 848	-1 450	-5 034	-4 637	-8 997
Övriga rörelsekostnader	-1 544	-4 932	-8 465	-11 650	-16 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-51	-84	-151	-84	-135
Resultat från koncernföretag	4 739	17 858	45 111	99 299	121 507
Resultat från intresseföretag	-1 591	-	-1 591	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>505</b>	<b>11 901</b>	<b>31 602</b>	<b>84 060</b>	<b>98 226</b>
<b>Finansiella poster</b>	<b>-1 309</b>	<b>-848</b>	<b>-2 951</b>	<b>-1 335</b>	<b>-6 621</b>
Bokslutsdispositioner	0	-	0	-	-350
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-804</b>	<b>11 053</b>	<b>28 651</b>	<b>82 725</b>	<b>91 255</b>
Skatt	0	0	0	0	36
<b>Periodens resultat</b>	<b>-804</b>	<b>11 053</b>	<b>28 651</b>	<b>82 725</b>	<b>91 291</b>

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
Periodens resultat	-804	11 053	28 651	82 725	91 291
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-804</b>	<b>11 053</b>	<b>28 651</b>	<b>82 725</b>	<b>91 291</b>

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar	13 591	13 710	13 659	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	795 396	534 947	664 818	435 548
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>808 987</b>	<b>548 657</b>	<b>678 477</b>	<b>448 457</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kortfristiga fordringar	20 093	5 393	6 735	9 481
Likvida medel	25 145	245 777	136 149	1 664
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>45 238</b>	<b>251 170</b>	<b>142 884</b>	<b>11 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>854 225</b>	<b>799 827</b>	<b>821 361</b>	<b>459 602</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>558 226</b>	<b>521 009</b>	<b>529 258</b>	<b>437 470</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Uppskjutna skatteskulder	-	36	-	-
Räntebärande skulder	245 942	241 394	241 394	760
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>255 660</b>	<b>249 659</b>	<b>251 112</b>	<b>10 514</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	-	8 405	-	-
Ej räntebärande skulder	40 339	20 754	40 991	3 372
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40 339</b>	<b>29 159</b>	<b>40 991</b>	<b>11 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>854 225</b>	<b>799 827</b>	<b>821 361</b>	<b>459 602</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Ingående balans	529 258	437 470	437 470
Periodens resultat	28 651	82 725	91 291
Teckningsoptioner	317	814	497
Utgående balans	558 226	521 009	529 258

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-18 019	2 816	-27 236	5 194	10 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-633	-985	-86 708	-985	-108 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	240 664	2 940	239 904	232 148
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>					
Periodens kassaflöde	-18 652	242 495	-111 004	244 113	134 485
Likvida medel vid årets början	43 797	3 282	136 149	1 664	1 664
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>25 145</b>	<b>245 777</b>	<b>25 145</b>	<b>245 777</b>	<b>136 149</b>

# 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 som vid upprättandet av 2016 års årsredovisning. Moderbolaget har ändrat sin redovisningsprincip avseende redovisat värde för Andelar i dotterföretag samt Andelar i intresseföretag från att tidigare redovisat dessa till anskaffningsvärde till att nu redovisa dessa till verkligt värde i enlighet med IAS 39. Nedan redovisas principen för värdering av andelar i dotterbolag. Effekten av byte av redovisningsprincip framgår av not 2.

## 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.

### 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 det största innehavet externt av värderingsinstitut. Externa värderingar görs alltid när väsentliga förändringar inträffat, alternativt minst en gång per 12-månadersperiod enligt ett rullande schema. Bedömningen av värderingsfaktorer appliceras därefter på övriga innehav. 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 +/- 27 333 (+/- 21 219) TSEK.

### VERKLIGT VÄRDE PÅ DOTTERBOLAG I MODERBOLAGET

Fastator redovisar andelar i dotterbolag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri marknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av bolagets objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt. För bolag utan egna investeringar motsvarar marknadsvärdet dotterbolagets substansvärde.

### ALTERNATIVA NYCKELTAL

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komple-



ment till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

#### BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

##### 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. KASSAFLÖDE

	2017 kv 3	2016 kv 3	2017 kv 1-3	2016 kv 1-3	2016
<b>1.1 Rörelseresultat</b>					
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	5 327	10 834	36 906	55 425	69 268
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 327</b>	<b>10 834</b>	<b>36 906</b>	<b>55 425</b>	<b>69 268</b>
<b>1.2 Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet</b>					
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-	-	209	209
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	28 418	28 418
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-432	-432
<b>Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28 195</b>	<b>28 195</b>

**NOT 2. BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP I MODERBOLAGET**

Moderbolaget har ändrat sin redovisningsprincip avseende redovisat värde för Andelar i dotterbolag samt Andelar i intressebolag, från att tidigare ha redovisat dessa till anskaffningsvärde till att nu redovisa dessa till verkligt värde i enlighet med IAS 39.

Effekten avseende bytet av redovisningsprincip vid omräkningen till IAS 39 blir en ökning av det redovisade värdet på andelar i dotterbolag med 114 021 TSEK den 1 januari 2016 samt en ökning 235 528 TSEK den 31 december 2016. Bolaget har inga direktägda innehav eller intressebolag vid dessa tidpunkter varmed ingen omräkning görs. Omvärderingen påverkar med motsvarande belopp eget kapital. Värdeförändringen mellan 1 januari och 31 december 2016 om 121 507 TSEK redovisas över resultaträkningen.

Moderbolagets balansräkning	2016-12-31		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
<b>TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	13 659	-	13 659
Finansiella anläggningstillgångar	429 290	235 528	664 818
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>442 949</b>	<b>235 528</b>	<b>678 477</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	6 735	-	6 735
Likvida medel	136 149	-	136 149
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>142 884</b>	<b>0</b>	<b>142 884</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>585 833</b>	<b>235 528</b>	<b>821 361</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>293 730</b>	<b>235 528</b>	<b>529 258</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	-	-	-
Räntebärande skulder	241 394	-	241 394
Ej räntebärande skulder	9 718	-	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>251 112</b>		<b>251 112</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	-	-	-
Ej räntebärande skulder	40 991	-	40 991
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40 991</b>	<b>-</b>	<b>40 991</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>585 833</b>	<b>235 528</b>	<b>821 361</b>

Moderbolagets balansräkning	2015-12-31		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
<b>TSEK</b>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	12 909	-	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	321 527	114 021	435 548
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>334 436</b>	<b>114 021</b>	<b>448 457</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	9 481	-	9 481
Likvida medel	1 664	-	1 664
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>11 145</b>	<b>-</b>	<b>11 145</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>345 581</b>	<b>114 021</b>	<b>459 602</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>323 449</b>	<b>114 021</b>	<b>437 470</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	36	-	36
Räntebärande skulder	760	-	760
Ej räntebärande skulder	9 718	-	9 718
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 514</b>	<b>-</b>	<b>10 514</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	8 246	-	8 246
Ej räntebärande skulder	3 372	-	3 372
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>11 618</b>	<b>-</b>	<b>11 618</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>345 581</b>	<b>114 021</b>	<b>459 602</b>

Forts. nästa sida

Forts. not 2. Byte av redovisningsprincip i moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning	2016		
	Tidigare principer	Justering	Ny princip
<b>TSEK</b>			
Nettoomsättning	0	-	0
Övriga rörelseintäkter	1 992	-	1 992
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 992</b>	<b>-</b>	<b>1 992</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-8 997	-	-8 997
Övriga rörelsekostnader	-16 141	-	-16 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-135	-	-135
Resultat från dotterbolag	0	121 507	121 507
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-23 281</b>	<b>121 507</b>	<b>98 226</b>
Finansiella poster	-6 621	-	-6 621
Bokslutsdispositioner	-350	-	-350
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-30 252</b>	<b>121 507</b>	<b>91 255</b>
Skatt	36	-	36
<b>Periodens resultat</b>	<b>-30 216</b>	<b>121 507</b>	<b>91 291</b>
<b>Effekter på eget kapital</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
Eget kapital enligt tidigare principer	293 730	323 449	
Andelar i dotterbolag	235 528	114 021	
<b>Eget kapital ny princip</b>	<b>529 258</b>	<b>437 470</b>	

**NOT 3. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

Fastator har ingen egen administrativ personal utan köper central administration från OH Management AB. OH Management AB ägs till 50 procent av Vivskä AB och till 50 procent av Cofigelux Sarl. OH Management AB:s resultatandel i Fastator per den 30 september 2017 uppgår till 0,1 MSEK (0,3). Fastator har också per balansdagen en skuld till OH Management på 247 TSEK. Fastator har köpt kommunikationstjänster från Priority Group där styrelseordföranden har ett betydande innehav för 1,4 MSEK (4,5).

Koncernen har också fordringar och skulder på intressebolagen i enlighet med årsredovisningen 2016. Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

	Offentliga Hus i Norden AB	Offentliga Hus Holding AB	Portvakten Industri- fastigheter AB	Summa
<b>Lån till intressebolag</b>				
<b>Vid årets början</b>	75 142	14 967	7 009	97 118
Nyutlåning	-	113 000	-	113 000
Amortering	-	-33 500	-	-33 500
Ränteintäkter	3 022	7 664	80	10 766
Betalda räntor	-3 142	-	-	-3 142
<b>Vid årets slut</b>	<b>75 022</b>	<b>102 131</b>	<b>7 089</b>	<b>184 242</b>
- varav långfristiga	72 000	94 163	7 000	173 163
- varav kortfristiga	3 022	7 968	89	11 079

	Offentliga Hus i Norden AB	Summa
<b>Lån från intressebolag</b>		
<b>Vid årets början</b>	0	0
Amortering under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- varav kortfristiga	0	0

Stockholm den 6 november 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 6 november 2017 klockan 18.00.

#### **FINANSIELL RAPPORTERING**

Bokslutskommuniké, jan - dec 2017	23 februari
Årsredovisning	4 april
Årsstämma	3 maj

Fastators årsredovisning för 2016 publicerades den 5 april 2017 och är tillgänglig via hemsidan, [www.fastator.se](http://www.fastator.se).

#### **CERTIFIED ADVISER**

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

# KONTAKT

**AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)**  
**NYBROGATAN 3**  
**114 34 STOCKHOLM**

**Joachim Kuylenstierna, 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

AKTIEBOLAGET  
FASTATOR (PUBL)

FASTATOR