Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
1 JANUARI - 31 DECEMBER 2017

FASTATOR

INNEHÅLL

Fastator i korthet	4
VD har ordet	5
Väsentliga händelser	6
Aktiens utveckling	7
Våra innehav	8
Finansiell information	12
Finansiella rapporter	14
Redovisningsprinciper och noter	23
Kontaktuppgifter	31

Foto: Alva Ohlsson (s 5),

FASTATOR I KORTHET

Fastator är ett börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.

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

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

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

KONCERNENS NYCKELTAL

	2017 kv 4	2016 kv 4	2017	2016
Resultat från innehaven, MSEK	29,9	22,1	79,0	119,7
Periodens resultat, MSEK	23,2	8,4	53,7	91,3
Avkastning på eget kapital, %	4,1%	1,6%	9,6%	18,9%
Soliditet, %	67,3%	66,0%	67,3%	66,0%
Resultat per aktie efter utspädning, kronor	1,62	0,6	3,79	6,50
Substansvärde, MSEK	581,8	529,3	581,8	529,3
Substansvärde per aktie efter utspädning, kronor	41,49	37,75	41,49	37,75

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG, MSEK

	2017 kv 4	2016 kv 4	2017	2016
Resultat från intresseföretag	28,5	22,0	76,9	93,5
Resultat från övriga investeringar	1,4	0,1	2,1	0,1
Resultat från avvecklade verksamheter	0,0	0,0	0,0	26,1
Resultat från innehaven	**29,9**	**22,1**	**79,0**	**119,7**
Centrala kostnader	-3,3	-8,2	-15,5	-24,2
Finansnetto	-2,5	-5,5	-9,1	-4,2
Periodens skatt	-0,9	0,0	-0,7	0,0
Periodens resultat	**23,2**	**8,4**	**53,7**	**91,3**

VD HAR ORDET
STARK AVSLUTNING PÅ ETT STABILT ÅR

Under året har vi använt vår kompetens för att hjälpa våra innehavsbolag att växa vidare.

Som exempel sattes Offentliga Hus målsättning till att tredubbla bolagets fastighetsinnehav. Under hösten har Fastator arbetat intensivt för att uppnå detta tillväxtmål. Ett första steg togs under december 2017 när Offentliga Hus framgångsrikt emitterade ett obligationslån om 400 miljoner kronor i en övertecknad emission. Det följdes direkt av ytterligare fastighetsförvärv, från statliga Svevia och privata fastighetsägare, till ett underliggande fastighetsvärde om 828 miljoner kronor. Tillträde sker i slutet av första kvartalet 2018 och jag ser mycket goda utvecklingsmöjligheter i dessa förvärv, både på kort och lång sikt. Fastator kommer självklart spela en aktiv roll vid värdeskapandet i denna nya portfölj.

De innehavsbolag Fastator idag arbetar med bjuder på en intressant mix av samhällsfastigheter, industrifastigheter och digitala lösningar för framtiden. Stabil tillväxt med stabila kassaflöden i kombination med digitala initiativ leder vägen mot framtiden. Vår styrka som investmentbolag inom fastighetssektorn är just möjligheten att kunna ändra om i mixen av innehav utifrån aktuella marknadsförutsättningar, för att på bästa sätt leverera avkastning till våra aktieägare.

Vi avslutade 2017 starkt och kommer öka tempot ytterligare under 2018!



Joachim Kuylenstierna, VD



> Stabil tillväxt med stabila kassaflöden i kombination med digitala initiativ leder vägen mot framtiden

VÄSENTLIGA HÄNDELSER

FJÄRDE KVARTALET, OKT - DEC

- Fastator rekryterade Martin Friis som ny Investment Manager i Fastator. Han kommer främst att arbeta med strategi, affärsutveckling och investerarrelationer.

- Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus emitterade den 8 december obligationer om 400 MSEK (rambelopp 700 MSEK) i en övertecknad emission. Emissionslikviden ska användas till fastighetsförvärv och generella verksamhetsändamål.

- Fastator avyttrade 30% av ägandet i det helägda förvaltningsbolaget Nordic PM till bolagets VD och grundare Joakim Orthén.

- I december ökade Offentliga Hus förvärvstakten inför bolagets planerade börsnotering, samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 828 MSEK, bland annat från statliga Svevia . Tillträde sker under våren 2018.

TREDJE KVARTALET, JULI - SEPT

- Inga väsentliga händelser inträffade under perioden.

ANDRA KVARTALET, APRIL - JUNI

- 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 ersatte tidigare VD Fredrik Klerfelt.

- Fastator offentligjorde att man förbereder Offentliga Hus för en framtida börsnotering. Ambitionen är att inom 12-18 månader växa balansomslutningen 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 säkerställda företagsobligationer under 2017.

FÖRSTA KVARTALET, JANUARI - MARS

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

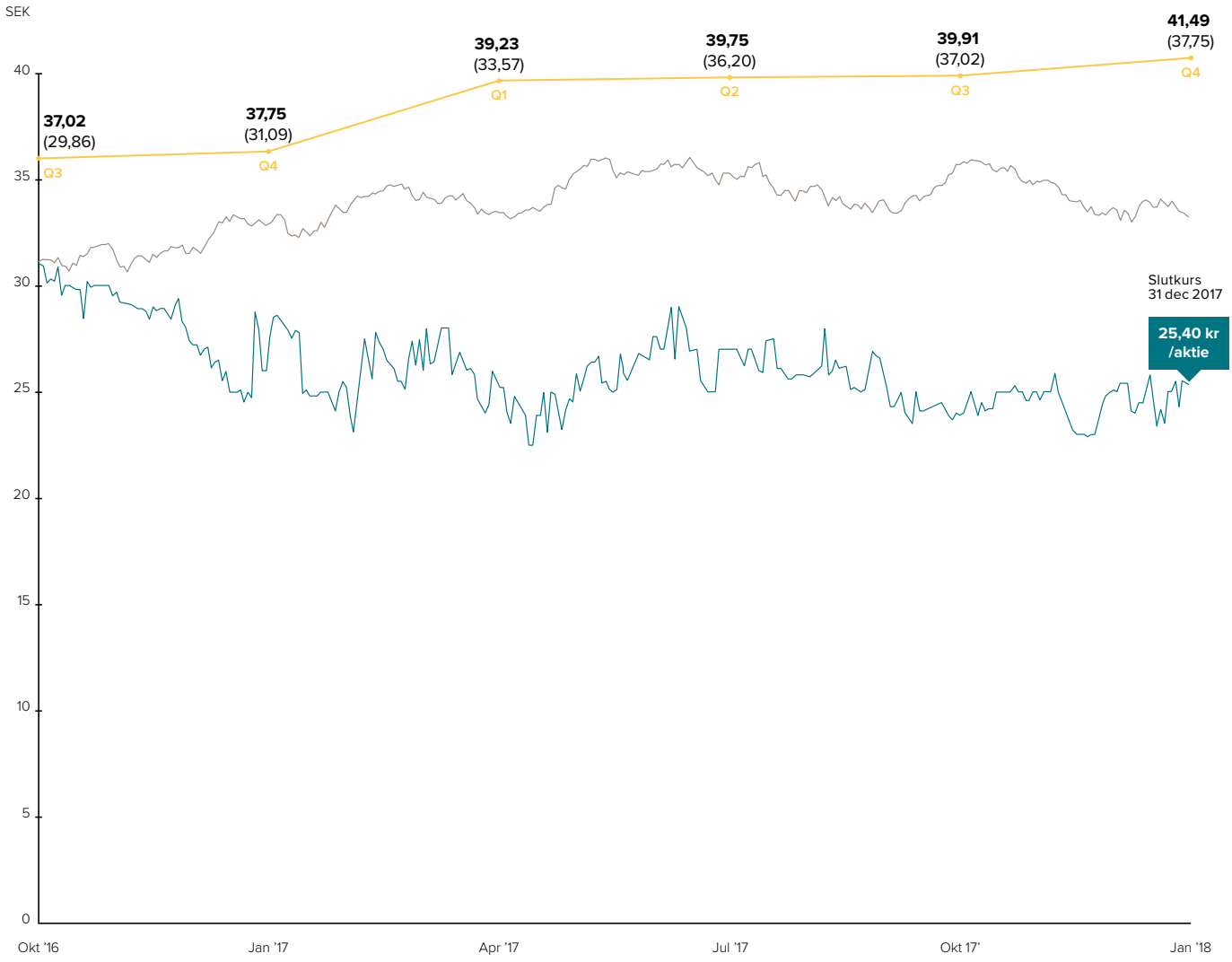
HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Offentliga Hus fortsatte att stärka sin organisation och rekryterade Niklas Ericson till den nyinrättade rollen som transaktionschef.

- Den 1 februari 2018 godkändes Offentliga Hus emitterade obligation för handel på Nasdaq Stockholm.

- Joachim Kuylenstierna utsågs till VD och Svante Bengtsson till vice VD den 14 februari 2018.

AKTIEKURSENS UTVECKLING



- SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, KRONOR
- FASTATORS AKTIE
- FINANS & FASTIGHETSINDEX

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 31 december 2017 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 uppbygnad.

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 FJÄRDE KVARTALET 2017

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN

Fastators resultatandel	62,4 MSEK (54,3)
Koncernmässigt värde i Fastator	327,6 MSEK (261,7)
Ackumulerad avkastning på investeringen[1]	112 %

PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER

Fastators resultatandel	11,5 MSEK (7,5)
Koncernmässigt värde i Fastator	95,2 MSEK (83,7)
Ackumulerad avkastning på investeringen[3]	21 %

NORDIC PM

Fastators resultatandel	-0,2 MSEK (0,1)
Koncernmässigt värde i Fastator	-1,2 MSEK (0,1)
Ackumulerad avkastning på investeringen[3]	n.a

LIVEABLE

Fastators resultatandel	-0,5 MSEK (-0,2)
Koncernmässigt värde i Fastator	4,3 MSEK (4,8)
Ackumulerad avkastning på investeringen[3]	-14%

PROJEKTFINANSIERING

GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastators resultatandel[2]	5,7 MSEK (25,7)
Koncernmässigt värde i Fastator	148,2 MSEK (120,5)
Ackumulerad avkastning på investeringen	1 090 %

ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	-0,5 MSEK

[1] Sedan 2012.
[2] Fastator har även resultat från avyttring av aktierna i Nacka Sicklaön. Detta redovisas som avvecklad verksamhet i resultaträkningen. Resultatet uppgick till 29,9 MSEK.
[3] Förvärvat 2016.
[4] Fastator har ej investerat något eget kapital i investeringen utan allt investerat kapital har skett av det gemensamägda holdingbolaget Offentliga hus i Norden Holding AB.
[5] 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.

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 i fastighetsvärde och därefter börsnoteras.

Sedan 2017 äger Offentliga Hus via bolaget NSH Holding AB ("Studium") även en fastighetsportfölj av 725 studentlägenheter belägna i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Denna portfölj förvärvades under fjärde kvartalet från moderbolaget Offentliga Hus i Norden Holding AB till bokfört värde.

Vid periodens utgång ägde Offentliga Hus 94 samhällsfastigheter på 40 svenska orter över hela Sverige, till ett värde av cirka 2,4 miljarder kronor.

Sektor: Samhällsfastigheter
Region: Rikstäckande med närvaro på 40 orter.

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	171,1 MSEK (131,9)
Förvaltningsresultat	97,8 MSEK (82,1)
Resultat	135,6 MSEK (114,3)
Avkastning på eget kapital[5]	23 % (31)
Fastighetsvärde	2 388 MSEK (2019)

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 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. Under 2017 förvärvade Portvakten fem fastigheter i Skåne.

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	23,5 MSEK (2,1)
Förvaltningsresultat	11,1 MSEK (0,5)
Resultat	10,5 MSEK (13,7)
Avkastning på eget kapital[5]	11 % (n.a)
Fastighetsvärde	268,8 MSEK (157,5)

NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 38 medarbetare och förvaltar 165 fastigheter från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 300 000 kvm. 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. Med tillträde 1 oktober förvärvade Nordic PM 70% av aktierna i SSP STHLM AB. Företaget bedriver inre och yttre skötsel av fastigheter, trädgårdsarbeten samt snöröjning. Genom förvärvet av kompletteras Nordic PMs tjänsteutbud. För mer finansiell information om förvärvet, se not 4 på sidan 28.

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	42,3 MSEK (7,2)
Rörelseresultat	0,1 MSEK (0,0)
Resultat	-0,2 MSEK (0,1)
Avkastning på eget kapital[5]	n.a

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 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 (0)
Rörelseresultat	-2,4 MSEK (-0,5)
Resultat	-2,6 MSEK (-0,5)
Avkastning på eget kapital[5]	n.a

PROJEKTFINANSIERING

GENOVA FASTATOR NACKA

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	4,1 MSEK (4,1)
Förvaltningsresultat	3,4 MSEK (3,6)
Resultat	21,6 MSEK (2,8)
Avkastning på eget kapital[5]	13,0 % (2,0)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (180,0)

[5] Rullande 12 månader.

ÖVRIGA INNEHAV

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

FINANSIELL INFORMATION

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för perioden uppgick till 53,7 MSEK (91,3). 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 79,0 MSEK (93,6). 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 –24,6 MSEK (-28,4), bestående av övriga rörelseintäkter samt personalrelaterade och övriga rörelsekostnader om netto –15,5 MSEK (-24,2) och finansiella poster om -9,1 MSEK (-4,2). Ökningen av finansiella poster beror främst på räntekostnader för obligationslånet.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -123,5 MSEK (-86,7) och koncernens likvida medel var vid periodens slut 34,6 MSEK (154,3). De räntebärande skulderna uppgick till 248,9 MSEK (241,4). Under 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 51,3 MSEK (91,3). Moderbolagets likvida medel uppgick till 20,6 MSEK (136,1). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

SUBSTANSVÄRDE

Fastators substansvärde uppgick till 581,8 MSEK per den 31 december 2017, vilket motsvarar 41,49 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 leverantörsskulder. 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 3,79 kr (6,50). Slutkursen den 31 december 2017 uppgick till 25,40 kronor. Det totala antalet aktier uppgick till 14 020 321 stycken.

AKTIEÄGARE

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 december 2017.

ÄGARE	ANDEL AV KAPITAL OCH RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%
Skälsö Intressenter AB	30,41 %
Danica Pension	5,32 %
Staffan Heiner Beckett	4,43 %
Ulf Adelsohn	4,28 %
Banque Internationale A Luxembourg	4,19 %
Mats Thore Axel AB	3,57 %
Melbye Invest APS	2,96 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,55 %
Fredrik Grevelius	1,31 %
Totalt	**89,95%**

UTDELNING

Styrelsen föreslår att ingen utdelning ska lämnas avseende räkenskapsåret 2017.

ÅRSSTÄMMA

Fastators årsstämma äger rum onsdagen den 3 maj 2018 i Stockholm. Årsredovisningen på svenska och övriga bolagshandlingar med beslutsunderlag kommer att finnas tillgängliga på www.fastator.se från och med den 4 april 2018. För fullständiga förslag och beslutspunkter på årsstämman hänvisas till bolagets webbplats www.fastator.se.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2017 kv4	2016 kv4	2017	2016
Nettoomsättning	15 109	7 165	44 172	7 165
Övriga rörelseintäkter	697	970	2 876	2 098
Summa intäkter	**15 806**	**8 135**	**47 048**	**9 263**
Kostnader för ersättning till anställda	-6 441	-7 682	-28 303	-12 318
Övriga rörelsekostnader	-10 015	-7 961	-29 783	-20 407
Avskrivningar av inventarier	-1 244	-671	-3 772	-813
Värdeförändring fastigheter	-	-	1 500	-
Resultat från intresseföretag	28 542	22 022	76 864	93 543
Rörelseresultat	**26 648**	**13 843**	**63 554**	**69 268**
Finansiella poster	**-2 548**	**-5 549**	**-9 138**	**-4 245**
Resultat före skatt	**24 100**	**8 294**	**54 416**	**65 023**
Skatt	-865	138	-749	138
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter	**23 235**	**8 432**	**53 667**	**65 161**
Avvecklade verksamheter				
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	26 131
Periodens resultat	**23 235**	**8 432**	**53 667**	**91 292**
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	22 678	8 432	53 110	91 292
Innehav utan bestämmande inflytande	557	-	557	-
Summa	**23 235**	**8 432**	**53 667**	**91 292**
Resultat per aktie före utspädning, kronor				
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,62	0,60	3,79	4,65
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	0,00	0,00	1,86
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1,62**	**0,60**	**3,79**	**6,51**
Resultat per aktie efter utspädning, kronor				
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,62	0,60	3,79	4,64
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	0,00	0,00	0,00	1,86
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1,62**	**0,60**	**3,79**	**6,50**
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	14 020 321	14 055 193	14 020 321	14 068 460

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2017 kv4	2016 kv4	2017	2016
Periodens resultat	23 235	8 432	53 667	91 292
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	**23 235**	**8 432**	**53 667**	**91 292**
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	22 678	8 432	53 110	91 292
Innehav utan bestämmande inflytande	557	-	557	-
Summa	**23 235**	**8 432**	**53 667**	**91 292**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	17 818	15 634
Materiella anläggningstillgångar	39 389	22 718
Finansiella anläggningstillgångar	754 478	587 938
Summa anläggningstillgångar	**811 685**	**626 290**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	20 971	21 403
Likvida medel	34 616	154 282
Tillgångar avsedda för försäljning	-	-
Summa omsättningstillgångar	**55 587**	**175 685**
SUMMA TILLGÅNGAR	**867 272**	**801 975**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	**583 698**	**529 259**
Långfristiga skulder		
Avsättning till pensioner	361	361
Uppskjutna skatteskulder	4 137	2 951
Räntebärande skulder	248 053	241 394
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	**262 269**	**254 424**
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	791	-
Ej räntebärande skulder	20 514	18 292
Skulder avsedda för försäljning	-	-
Summa kortfristiga skulder	**21 305**	**18 292**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**867 272**	**801 975**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

	2017-12-31		
TSEK	**Moderbolagets ägare**	**Innehav utan bestämmande inflytande**	**Totalt eget kapital**
Ingående eget kapital	**529 259**	**0**	**529 259**
Årets resultat	53 110	557	53 667
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	**53 110**	**557**	**53 667**
Teckningsoptioner	250	-	250
Teckningsoptioner	-324	-	-324
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	846	846
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-524	-524	0
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**-598**	**1 370**	**772**
Utgående eget kapital	**581 771**	**1 927**	**583 698**

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

RAPPORT ÖVER KONCERNENS KASSAFLÖDE

TSEK	Not	2017 kv4	2016 kv4	2017	2016
Kassaflöde från rörelsen					
Rörelseresultat		26 648	13 843	63 554	69 268
Avskrivningar		1 244	671	3 772	813
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		-28 287	-22 022	-78 109	-93 543
Erhållen ränta		3 512	107	7 267	3 414
Betald ränta		-5 717	-5 843	-21 912	-6 356
Betalda inkomstskatter		-178	-151	-811	-215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-2 778**	**-13 395**	**-26 239**	**-26 619**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet					
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		9 955	-2 076	10 562	12
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		353	-5 576	-846	-9 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2**	**7 530**	**-21 047**	**-16 523**	**-35 793**
Kassaflöde från investeringsverksamheten					
Investeringar i fastigheter		-	-	-11 500	-
Investeringar i inventarier		-1 265	-58	-1 559	-908
Investering i dotterbolag		-4 338	-12 241	-4 338	-12 241
Investeringar i intresseföretag		-	-80 000	-7 025	-80 025
Investering i övriga finansiella fordringar		-	-93 463	-113 000	-93 663
Avyttring dotterbolag		-	-	-	28 418
Avyttring andelar i intresseföretag		-	33 153	-	33 153
Amortering av övriga finansiella fordringar		-3 175	74 313	30 425	74 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**2**	**-8 778**	**-78 296**	**-106 997**	**-50 953**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten					
Teckningsoptioner		-	-181	-75	498
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-	-	-	-432
Upptagna lån		989	975	3 929	240 825
Amortering av lån		-	-	-	-4 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2**	**989**	**794**	**3 854**	**236 131**
Minskning/ökning av likvida medel					
Periodens kassaflöde	**2**	-259	-98 549	-119 666	149 385
Likvida medel vid årets början		34 875	252 831	154 282	4 897
Likvida medel vid periodens slut		**34 616**	**154 282**	**34 616**	**154 282**

KONCERNENS NYCKELTAL

	2017 kv4	2016 kv4	2017	2016
Avkastning på eget kapital, %	4,1%	1,6%	9,6%	18,9%
Soliditet, %	67,3%	66,0%	67,3%	66,0%
Nyckeltal per aktie				
Börskurs på bokslutsdagen, SEK	25,40	27,50	25,40	27,50
Utdelning, kronor			-	-
Substansvärde, TSEK, hänförligt till moderbolagets aktieägare	581 771	529 259	581 771	529 259
Substansvärde per aktie efter utspädning, SEK	41,49	37,66	41,49	37,75
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	1,62	0,60	3,79	6,50
Antal utestående aktier i genomsnitt				
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321
- efter utspädning	14 020 321	14 055 193	14 020 321	14 068 460
Antal utestående aktier				
- före utspädning	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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2017 kv4	2016 kv4	2017	2016
Nettoomsättning	0	0	0	0
Övriga rörelseintäkter	1 384	860	3 116	1 992
Summa intäkter	**1 384**	**860**	**3 116**	**1 992**
Kostnader för ersättning till anställda	-1 966	-4 360	-7 000	-8 997
Övriga rörelsekostnader	-2 529	-4 491	-10 994	-16 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-53	-51	-204	-135
Resultat från koncernföretag	27 370	22 208	72 481	121 507
Resultat från intresseföretag	-479	-	-2 070	
Rörelseresultat	**23 727**	**14 166**	**55 329**	**98 226**
		0		
Finansiella poster	**-1 050**	**-5 286**	**-4 001**	**-6 621**
Bokslutsdispositioner	-	-350	-	-350
Resultat före skatt	**22 677**	**8 530**	**51 328**	**91 255**
Skatt	-	36	-	36
Periodens resultat	**22 677**	**8 566**	**51 328**	**91 291**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2017 kv4	2016 kv4	2017	2016
Periodens resultat	22 677	8 566	51 328	91 291
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	**22 677**	**8 566**	**51 328**	**91 291**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13 558	13 659	12 909
Finansiella anläggningstillgångar	822 330	664 818	435 548
Summa anläggningstillgångar	**835 888**	**678 477**	**448 457**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	24 371	6 824	9 481
Likvida medel	20 650	136 149	1 664
Summa omsättningstillgångar	**45 021**	**142 973**	**11 145**
SUMMA TILLGÅNGAR	**880 909**	**821 450**	**459 602**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	**580 903**	**529 259**	**437 470**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	-	-	-
Räntebärande skulder	246 284	241 394	760
Ej räntebärande skulder	9 718	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder	**256 002**	**251 112**	**10 514**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	-	-	-
Ej räntebärande skulder	44 004	41 079	3 372
Summa kortfristiga skulder	**44 004**	**41 079**	**11 618**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**880 909**	**821 450**	**459 602**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	**529 259**	**437 470**
Periodens resultat	51 328	91 291
Teckningsoptioner	316	498
Utgående balans	**580 903**	**529 259**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

TSEK	2017 kv4	2016 kv4	2017	2016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 041	5 791	-31 277	10 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-454	-107 663	-87 162	-108 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-7 756	2 940	232 148
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-4 495	-109 628	-115 499	134 485
Likvida medel vid årets början	25 145	245 777	136 149	1 664
Likvida medel vid periodens slut	**20 650**	**136 149**	**20 650**	**136 149**

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 nyastandarder, 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 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 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 kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

I syfte att bedöma intresseföretagens marknadsvärde värderas företagen externt av värderingsinstitut vid varje kvartal. Värderingarna är genomförda av Newsec under kvartal 1-3 samt Colliers International för kvartal 4. 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 +/- 28 784 (+/- 24 662) 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 dotterbolagens 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 komplement 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.

Ackumulerad 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 kv4	2016 kv4	2017	2016
1.1 Rörelseresultat				
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	26 648	13 843	63 554	69 268
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	-	-	-
Summa	**26 648**	**13 843**	**63 554**	**69 268**
1.2 Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet				
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	-	-	209
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-	-	28 418
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-432
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	**0**	**0**	**0**	**28 195**

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

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

Forts. nästa sida

Forts. not 2. Byte av redovisningsprincip i moderbolaget

Moderbolagets resultaträkning	**2016**		
TSEK	**Tidigare principer**	**Justering**	**Ny princip**
Nettoomsättning	0	-	0
Övriga rörelseintäkter	1 992	-	1 992
Summa intäkter	**1 992**	**-**	**1 992**
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
Rörelseresultat	**-23 281**	**121 507**	**98 226**
Finansiella poster	-6 621	-	-6 621
Bokslutsdispositioner	-350	-	-350
Resultat före skatt	**-30 252**	**121 507**	**91 255**
Skatt	36	-	36
Periodens resultat	**-30 216**	**121 507**	**91 291**

Effekter på eget kapital	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Eget kapital enligt tidigare principer	**293 730**	**323 449**
Andelar i dotterbolag	235 528	114 021
Eget kapital ny princip	**529 258**	**437 470**

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 31 december 2017 uppgår till -0,1 MSEK (0,3). Fastator har också per balansdagen en fordran på OH Manangement på 35 TSEK. Fastator har köpt kommunikationstjänster från Priority Group där styrelseordföranden har ett betydande innehav för 2,29 MSEK (3,57).

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

	Offentliga Hus Holding AB	**Portvakten Industrifastigheter AB**	**Summa**
Lån till intressebolag			
Vid årets början	90 109	7 009	97 118
Nyutlåning	113 000	3 000	116 000
Amortering	-33 500		-33 500
Ränteintäkter	14 028	148	14 108
Betalda räntor	-17 174	-89	-17 174
Vid årets slut	**166 463**	**10 068**	**176 531**
- varav långfristiga	166 163	10 000	176 163
- varav kortfristiga	300	68	368

Den 14 december 2017 förvärvade VD i Nordic PM 30 % av aktiekapitalet i Nordic PM för 0 kr samt avstår rätten till tilläggsköpeskilling om villkoren uppfyllts 6 000 tkr. Överlåtelsen ska godkännas av årsstämman i AB Fastator. Vid överlåtelsedagen har Fastator reserverat 2 053 tkr avseende tilläggsköpeskillingen. Omedelbart före förvärvet, var det redovisade värdet för det befintliga innehavet utan bestämmande inflytande på 30 % i Nordic PM 986 tkr inklusive andel av årets resultat. Denna reserv reverseras i och med annuleringen av avtalet. Effekten på eget kapital hänförligt till ägarna av Fastator under året sammanfattas enligt följande:

Erlagd köpeskilling från innehav utan bestämmande inflytande	0
Redovisat värde av avyttrat innehav utan bestämmande inflytande	- 986
Koncernmässig upplösning av reserv tilläggsköpeskilling	2 053
Överskott av köpeskilling redovisad i eget kapital	**1 067**

NOT 4. RÖRELSEFÖRVÄRV

Den 18 augusti 2017 förvärvade dotterbolaget Nordic PM 70% av utestående aktier i SSP STHLM AB. Aktierna tillträddes den 1 oktober 2017. Företaget bedriver inre och yttre skötsel av fastigheter, trädgårdsarbeten samt snöröjning. Genom förvärvet kompletteras Nordic PMs tjänsteutbud.

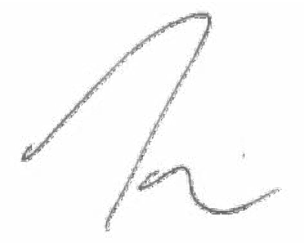
Uppgift om köpeskilling, förvärvade nettotillgångar och goodwill framgår nedan:

Köpeskilling:	
Likvida medel	6 000
Summa köpeskilling	6 000
De tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:	
Likvida medel	1 642
Kundfordringar	1 994
Övriga kortfristiga fordringar	1 391
Andra långfristiga värdepappersinnehav	332
Inventarier	2 849
Immateriella anläggningstillgångar: kundkontrakt	5 220
Leverentörsskulder	-1 687
Övriga skulder	-1 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-499
Uppskjuten skatteskuld	-1 410
Skulder till kreditinstitut	-1 571
Innehav utan bestämmande inflytande	-826
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	6 000
Goodwill	-
Förvärvade nettotillgångar	6 000

Total köpeskilling består av 6 MSEK, varav 6 MSEK kontant. Förvärvade fordringar består av kundfordringar om 2,0 MSEK, vilka förväntas erhållas i sin helhet.

Inga transaktionskostnader har utgått. På grund av den kortsiktiga karaktären av fordringarna motsvarar verkligt värde kontraktsbelopp, brutto. Avtalsenliga kassaflöden som inte förväntas erhållas är obetydliga. SSP SHTHLM AB bidrog med 3 875 TSEK till Fastatorkoncernens intäkter från och med förvärvstidpunkten fram till den 31 december 2017. Hade SSP STHLM AB AB konsoliderats från den 1 januari 2017 skulle det (proforma) ha bidragit med 15 232 TSEK till koncernens intäkter samt - 1 063 TSEK i resultat för helåret 2017, varav 1 363 TSEK är hänförligt till moderbolagets altieägare. I proformaresultatet ingår en beräknad avskrivning på kundavtal om -2 349 TSEK. Eftersom SSP STHLM AB tillträdde aktierna den 1 oktober 2017 är redovisningen av rörelseförvärvet preliminär och har ännu inte slutförts eftersom bolaget fortfarande utvärderar vissa uppgifter.

Stockholm den 23 februari 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 23 februari 2018 klockan 07.00.

FINANSIELL RAPPORTERING

Årsredovisning	4 april 2018
Årsstämma	3 maj 2018
Delårsrapport Q1, januari - mars 2018	18 maj 2018
Delårsrapport Q2, april - juni 2018	29 aug 2018
Delårsrapport Q3, juli - sept 2018	16 nov 2018

Fastators årsredovisning för 2016 publicerades den 4 april 2017 och är tillgänglig via hemsidan, www.fastator.se.

CERTIFIED ADVISER

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

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
NYBROGATAN 3
114 34 STOCKHOLM

Joachim Kuylenstierna, 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