

FASTATOR
ÅRSREDOVISNING 2015

ORD

FASTATOR

FASTATOR I KORTHET

Fastator är ett investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.

Vår affärsidé är att investera i entreprenörsdrivna bolag där vi med kapital, branschexpertis, ett starkt nätverk, kompetens och erfarenhet av finansiering blir en aktiv ägare som bidrar till att förverkliga orealiserad potential.

Som det enda fastighetsnischade investmentbolaget på aktiemarknaden ger Fastator sparare en unik tillgång till fastighetssektorn som investeringsobjekt. Som investmentbolag erbjuder Fastator investerare en möjlighet att exponeras mot flera delsegment på fastighetsmarknaden. Det breda spektrumet av fastighetsrelaterade verksamheter skapar en unik portföljmix och riskspridning mot fastighetssektorn.

För entreprenörer innebär Fastator en möjlighet att få tillgång till kunskap och kapital för att förverkliga sina affärsprojekt.

Vi investerar i både noterade och onoterade bolag med internationell spännvidd, där vår ägarandel uppgår till lägst 10 och högst 50 procent. I regel investerar vi minst 50 MSEK per investering.

Bolaget med sin nuvarande affärsinriktning bildades 2015 och börsnoterades på Nasdaq OMX First North i september samma år.

82,7

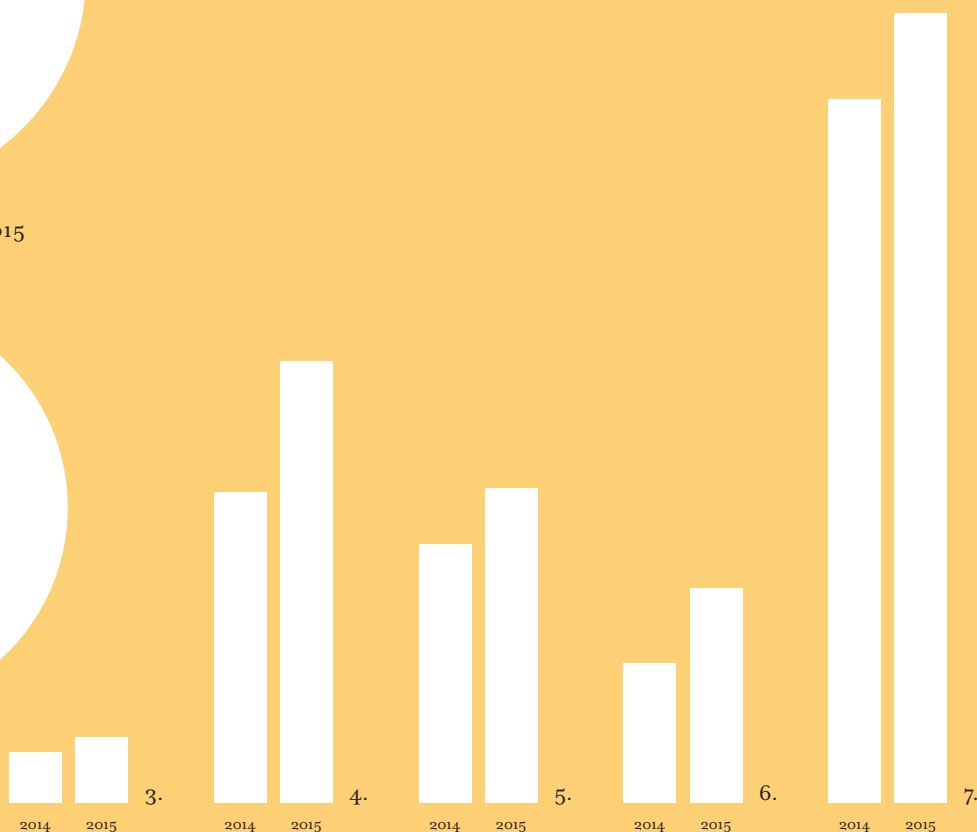
MSEK

1. Resultat från innehaven 2015

79,2

MSEK

2. Resultat 2015



3. Resultat per aktie

6,44 SEK (5,01 SEK 2014)

4. Substansvärde

437,5 MSEK (307,1 MSEK 2014)

5. Substansvärde per aktie

31,09 SEK (25,59 SEK 2014)

6. Avkastning på eget kapital

21,1% (13,8% 2014)

7. Soliditet

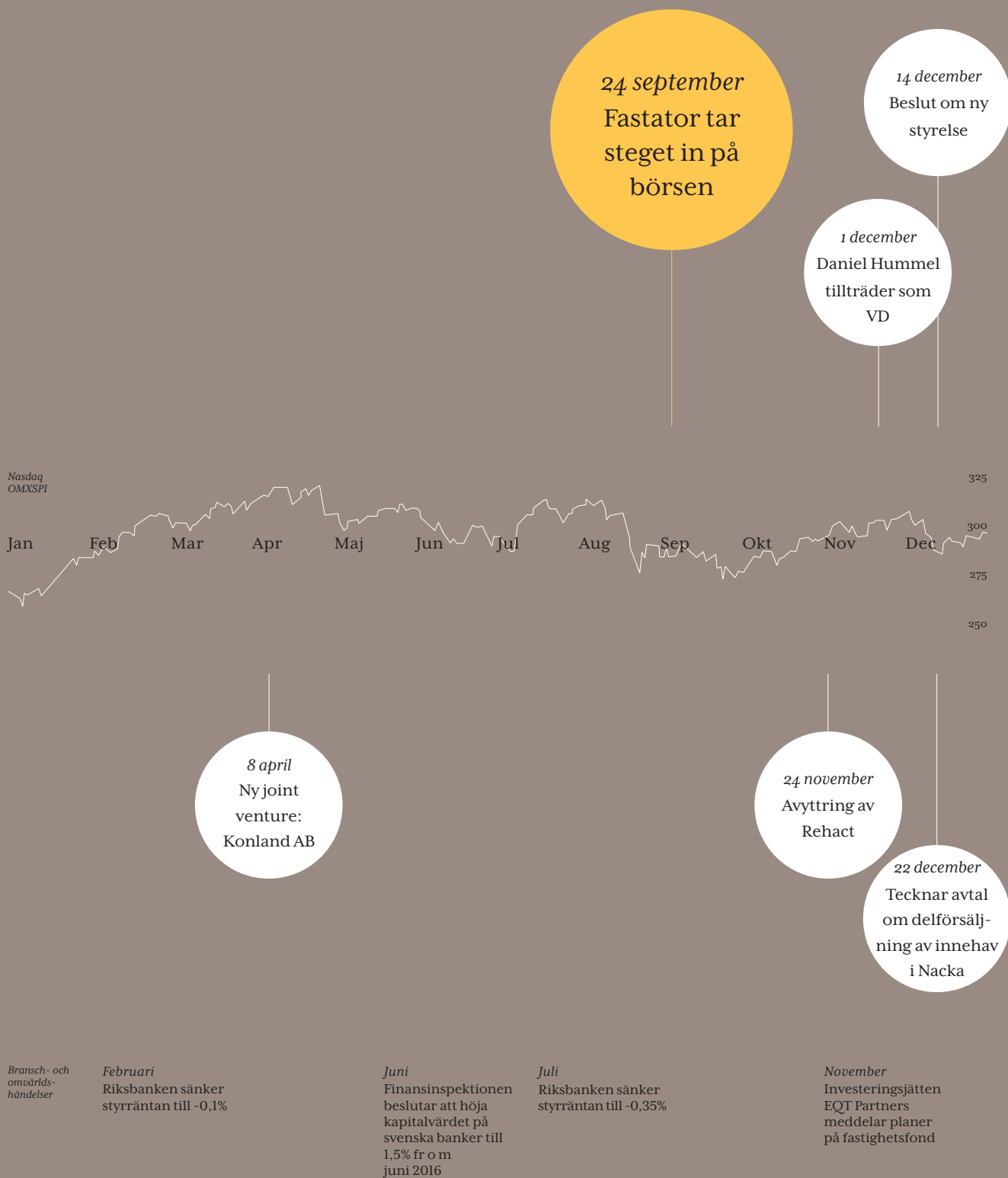
78,2% (69,6% 2014)

ORD

OM FASTATOR, VAD VI TROR PÅ OCH VART VI ÄR PÅ VÄG

INNEHÅLL

Fastator i korthet	2
Nyckeltal	3
Händelser under året	9
Aktieägarinformation	11
VD har ordet	13
Mål och strategisk inriktning	16
Affärsmodell och investeringsverksamhet	19
Styrelse	20
Ledning	24
Våra innehav	26
Vår syn på marknaden	29
Styrelsen trendspanar	30
Kontaktuppgifter	35



HÄNDELSE UNDER ÅRET

2015 var ett händelserikt år för Fastator. Vi har lagt stor kraft vid att omvandla verksamheten för att fullt ut fokusera på vår kärnaffär; investeringar i fastighetsrelaterade bolag där vi genom kapital och kompetens kan bidra till att frigöra utvecklingspotential. Transformerings- och investeringssatsningen av Fastators verksamhetsinriktning mot att bli ett renodlat investmentbolag pågår fortfarande, men trots detta levererar vi ett starkt resultat för 2015. Vi kan med glädje konstatera att Fastator växer, att innehaven ökar och att bolagets lönsamhets- och värdeutveckling är god.

En ökande efterfrågan på fastigheter i kombination med det senaste årets sänkningar av styrräntan har skapat goda förutsättningar för investerare på fastighetsmarknaden. Flera branschhändelser under året ger signaler om fortsatt tillväxt och hög aktivitet i branschen. Till sådana signaler hör tillförseln av internationellt kapital till den svenska fastighetssektorn och flera private equity-bolags tillkännagivanden om planer på nya fastighetsfonder.

Samtidigt riskerar skärpta regulatoriska krav på banker att strama åt utlåningen till företag framöver. I ett sådant läge fyller Fastator i sin nya verksamhetsform en viktig funktion för entreprenörer och bolag i behov av kapital och expertis för att förverkliga nyskapande fastighetsrelaterade projekt.

Ett viktigt steg mot Fastators nya verksamhetsinriktning togs i september 2015 då verksamheten noterades på Nasdaq First North i Stockholm

genom ett omvänt förvärv av Rehact AB, verksamt inom utveckling av klimatsystem för fastigheter. Förvärvet genomfördes genom en apportemission om 95 999 993 nyemitterade aktier i bolaget, till ett värde av 3,00 SEK per aktie. Börsintroduktionen av Fastator innebär att fler sparare nu får möjlighet att ta del av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden. Detta genom en bred portfölj av fastighetsrelaterade innehav.

”Börsintroduktionen av Fastator innebär att fler sparare nu får möjlighet att ta del av värdeutvecklingen på fastighetsmarknaden”

Under 2015 har Fastators styrelse och ledning finslipat affärsmodell och strategi och fokuserat på att säkerställa rätt kompetens, infrastruktur och processer inom företaget. Före årsskiftet gjordes förändringar i organisationen och Daniel Hummel tillträdde som Fastators nye VD. Daniel kommer närmast från ledande positioner inom Swedbank, där han bland annat har varit chef för bankens

Corporate Finance-verksamhet i Sverige och Baltikum. Med mångårig erfarenhet av finansierings- och kapitalmarknadsfrågor blir han ett värdefullt tillskott i uppbyggnaden av Fastators nya verksamhetsinriktning.

Som ett led i att stärka portföljen avyttrades Rehacts verksamhet framgångsrikt till Hansen Capital SA och dess dotterbolag Mistral Energy AB i november. Förvärvet betalades delvis med en option om att erhålla aktier i Mistral Energy AB, vilket ger Fastator möjlighet att ta del av en framtida vinst av Rehacts verksamhet.

I december 2015 genomfördes också en strategisk delförsäljning av Fastators innehav i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka, då Fastator tecknade avtal om att avyttra femtio procent av aktierna till fastighetsbolaget Genova Property Group. Idag består ytan av en handelsfastighet med tillhörande tomt-area. Syftet med transaktionen är att Genova Property Group tillsammans med Fastator ska utveckla fastigheten till bostäder framöver. Den gemensamma ambitionen är att förvandla området till ett levande stadskvarter med plats för både boenden, service, affärsverksamheter och offentliga mötesplatser. Projektet är representativt för det nya Fastator som formats under året, där bolagets roll framförallt består av att hitta effektiva finansieringslösningar och bidra med kapital och kompetens genom utvecklingsprocessen. Själva fastighetsutvecklingen hanteras sedan av en projektpartner.

AKTIEÄGARINFORMATION

ÅRSSTÄMMA DEN 10 MAJ 2016

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas tisdagen den 10 maj 2016 kl 14.00 på Hotell Scandic Anglais, Humlegårdsgatan 23 i Stockholm.

DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall,

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 3 maj 2016.
- Anmäla sitt deltagande senast den 3 maj 2016. Anmälan ska ske skriftligen per post till: Aktiebolaget Fastator (publ), Östermalmstorg 5, 114 42 Stockholm. Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt eventuellt medföljande biträden (dock högst två).

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få delta i stämman och utöva sin röst-rätt, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast torsdagen den 3 maj 2016. Det innebär att aktieägaren i god tid före denna dag måste underrätta förvaltaren om detta.

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMAN

Kallelse till stämman sker via Svenska Dagbladet med upplysning om att kallelse skett. Kallelsen

offentliggörs även som ett pressmeddelande tillgängligt på Fastators webbplats. Handlingar som ska läggas fram på årsstämman hålls tillgängliga på Fastators hemsida, www.fastator.se, under minst tre veckor före stämman.

KALENDER

10 maj – Årsstämma 2016
25 maj – Delårsrapport januari – mars 2016
26 augusti – Delårsrapport januari – juni 2016
25 november – Delårsrapport januari – september 2016

Rapporterna finns tillgängliga på Fastators hemsida direkt efter offentliggörandet och utges på svenska och engelska.

AKTIEÄGARKONTAKT

Daniel Hummel, VD
Telefonnummer: 070 - 661 24 29
e-post: daniel.hummel@fastator.se

Erika Kveldstad, CFO
Telefonnummer: 070 - 339 99 99
e-post: erika.kveldstad@fastator.se



Daniel Hummel
VD Fastator

VD HAR ORDET VI FORTSATTE BYGGA DET NYA FASTATOR

På Fastator fortsatte vi under 2015 att i högt tempo bygga Sveriges enda investmentbolag med inriktning mot fastighetssektorn. Samtidigt som vi renodlade affärsmodellen, introducerades på Nasdaq First North och förstärkte vår kompetens via en ny styrelse och ledning så levererade Fastator ett starkt affärsresultat. Med 79 MSEK i resultat och 21,1 procent avkastning på eget kapital under året som gick står vi starkt rustade för att påbörja vår tillväxtresa under 2016.

EN UNIK AFFÄRSIDÉ

En väl fungerande fastighetssektor är viktig för Sverige. Att människor har tillgång till bostäder i livets alla skeden, att företag har tillgång till kontors- och industrilokaler samt att vård, skola och omsorg har tillgång till funktionella och ändamålsenliga fastigheter är en förutsättning för ett fungerande och effektivt samhälle.

I många delar av Sverige och Norden finns det idag ett genomgripande behov av fastighetsinvesteringar. På Fastator ser vi att det kommande decenniet kommer att kräva omfattande bygg- och förbättringsprojekt på både kommunal och regional nivå. Det kommer att handla om en rad olika typer av fastighetsrelaterade projekt inom allt från studentbostäder, kommersiella fastigheter och köpcentrum till special- och samhällsfastigheter för till exempel äldreboende, gruppboende och skolor. I kölvattnet av dessa investeringar kommer även ett ökat behov av tjänster och service.

När behovet av riskkapital och kompetens för att förverkliga intressanta fastighetsrelaterade projekt ökar i samhället, får Fastator en allt viktigare roll.

”När behovet av riskkapital och kompetens för att förverkliga intressanta fastighetsrelaterade projekt ökar i samhället, får Fastator en allt viktigare roll”

Vår affärsidé är att investera i entreprenörsdrivna fastighetsrelaterade bolag och genom aktivt ägande förverkliga outnyttjad potential, som i längden skapar värde för såväl investerare och entreprenörer som samhället i stort. När idén föddes att utveckla Fastator till ett investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn var det för att fylla ett tomrum på marknaden. För sparare är Fastator en unik möjlighet att få tillgång till fastighetssektorn som investeringsobjekt via en väl balanserad avvägning mellan risk och avkastning, något som fram till nu varit förbehållet endast större investerare. För entreprenörer är Fastator en möjlighet att få tillgång till kunskap och kapital för att förverkliga fastighetsrelaterade affärsidéer.

EN VÄRDESKAPANDE FASTIGHETSSEKTOR UNDER HÖGT FÖRÄNDRINGSTRYCK

Den genuint värdeskapande delen av fastighets-

sektorn – som skapar både finansiella värden och samhällsvärden – är den där ny kapacitet, nya funktioner och innovationer tillförs. Jag ser att många faktorer i vår omvärld bidrar till att skapa ett ökat omvandlingstryck på hela sektorn. Till det hör till exempel förädlingen av många citynära områden som nu utvecklas till attraktiva kontors- och boendemiljöer då städer som Stockholm växer. Till omvandlingstrycket hör även ökade krav på energieffektivitet och minskad klimatpåverkan, såsom EU:s krav på att alla nya hus ska vara nära nollutsläpp år 2020 och redan år 2018 inom offentlig verksamhet.

FORTSATT STARKT TILLVÄXT MED FOKUS PÅ INNOVATION OCH TJÄNSTER

Bygg- och fastighetssektorn svarar för en stor del av Sveriges BNP. År 2015 stod byggandet för 9 procent av BNP. Byggindustrin har omsatt över 500 miljarder kronor per år de senaste åren och värdet på fastighetsbeståndet i Sverige kan uppskattas till drygt 6 000 miljarder kronor. Därutöver tillkommer en växande andel fastighetsrelaterade tjänster. Tjänsteföretagen står för en allt större andel av Sveriges BNP, och bland tjänsteföretagen utgör fastighetssektorn den näst största med en värdeandel om 16,2 procent av den samlade svenska tjänsteproduktionen. Jag ser att andelen innovationsintensiva företag växer kraftigt inom det här området när det gäller till exempel energieffektivisering och smarta hus. En annan fastighetsrelaterad sektor med stark tillväxt är Facility Management som förväntas växa med 4-5 procent per år i Europa och fördubblas mellan 2006 och 2018. Vår bedömning är att fastighetssektorn står inför en fortsatt stark tillväxt driven av fundamentala behov hos både konsumenter, företag och offentliga aktörer.

2015 – RENODLING OCH FOKUSERING UNDER STARK LÖNSAMHET

Det är med tillfredsställelse jag kan konstatera att vi under 2015 presterade ett starkt verksamhetsresultat, samtidigt som arbetet med att renodla Fastators verksamhet pågick med hög intensitet.

När vi utvärderar året som gått analyserar vi bland annat den avkastning som vårt kapital genererat

och hur våra investeringar och innehav utvecklats värdemässigt under året. Värdeutvecklingen under 2015 har varit mycket god och substansvärdet har ökat med 79 MSEK justerat för årets emissioner. Även avkastningen på eget kapital har utvecklats positivt, från 13,8 procent till 21,1 procent.

”Vår branschkunskap ger oss möjlighet att ta kalkylerade risker för att skapa optimal avkastning för våra investerare ”

Till de viktigare händelserna under året i Fastator hör naturligtvis börsnoteringen i september 2015 på Nasdaq First North. Därigenom skapade Fastator en grund för framtida kapitalisering, förvärv av nya innehav och därmed värdetillväxt. Börsnoteringen gör oss starkare och skapar förutsättningar för en kombination av olika finansieringsmöjligheter i vår fortsatta tillväxtresa, såväl via eget som främmande kapital.

2016 – FOKUS PÅ LÖNSAM TILLVÄXT OCH VÄRDEUTVECKLING

Efter ett år av renodling går vi nu in i en uttalad tillväxtfas. Vårt mål för de närmaste åren är att kraftigt öka antalet innehav i fastighetssektorn. Vi har i dagsläget ett flertal investeringsmöjligheter där vi bedömer avkastningen som mycket god i förhållande till risken. För att ta tillvara på dessa och för att finansiera vår tillväxt kommer vi att under året resa nytt kapital på kapitalmarknaden. Dels ser vi på möjligheten att ge ut obligationer, dels så kommer vi att arbeta med vår aktie för att stärka likviditeten och handeln samt göra Fastator till ett allt mer intressant alternativ för sparare och investerare.

Vår målsättning är att vara bäst i branschen på att

förstå avvägningen mellan risk och avkastning i fastighetssektorn. Vi har en mycket stark fastighetskompetens i både ledning och styrelse, men har också vinnlagt oss om att ha personer med starka nätverk i näringsliv och offentlig förvaltning.

Vår branschkunskap ger oss möjlighet att ta kalkylerade risker för att skapa optimal avkastning för våra investerare. Vi kommer att agera aktivt som ägare för att öka värdet i våra innehav. Däremot väljer vi själva hur länge vi stannar som ägare, från några år till betydligt längre än så.

”Vi ser oss som nytänkare på marknaden”

Jag får ofta frågan vilka vi ser som våra konkurrenter. Där är mitt svar att Fastator idag inte har några tydliga konkurrenter. Vi ser oss som nytänkare på marknaden. Vi ska fortsätta att investera i entreprenörsdrivna bolag och projekt som äger, förvaltar, servar och utvecklar fastigheter inom såväl offentlig som privat sektor. Vi ska ha en värdeutveckling som överträffar fastighetsmarknaden i stort och räknar med att göra en större mängd förvärv de närmaste åren.

Tillsammans med mina medarbetare, våra investerare och våra starka samarbetspartners ser jag fram emot att under 2016 fortsätta resan mot att bli det ledande investmentbolaget inom fastighetssektorn i norra Europa.



Daniel Hummel

MÅL OCH STRATEGISK INRIKTNING

Fastators vision är att vara det ledande investment-bolaget inom fastighetssektorn i norra Europa och den finansiella partnern för samhällsbyggare. Vår styrka ligger i lång erfarenhet av finansierings- och kapitalmarknadsfrågor, i kombination med en gedigen kunskap om fastighetsmarknaden. Vi verkar i gränslandet mellan investeringsbranschen och fastighetssfären. Det gör oss till en unik aktör på kapitalmarknaden.

Affärsidén är att investera i entreprenörsdrivna, fastighetsrelaterade bolag och projekt, där vi genom kapital, marknadskunskap, nätverk och finansieringskompetens blir en långsiktig ägare som aktivt bidrar till innehavens utveckling och värdetillväxt. Som investmentbolag är vi inte begränsade till ett visst segment eller geografiskt område på fastighetsmarknaden, utan investerar i företag och projekt där vi ser störst affärspotential vid en given tidpunkt. Gemensamt för alla våra investeringar är att vi ser en outnyttjad potential som vi genom att tillföra kapital och kompetens kan förverkliga.

”Vi verkar i gränslandet mellan investeringsbranschen och fastighetssfären”

Våra investeringar utgörs av både noterade och onoterade bolag. Ägarandelen uppgår till lägst 10 och högst 50 procent och vi investerar i regel minst 50 MSEK per investering. Vi utvärderar portföljen löpande och det finns ingen begränsning i innehavstid.

Strategin är att investera i bolag och projekt som skapar långsiktigt hög och stabil tillväxt och ett starkt kassaflöde. Vi går in som aktiva ägare i verksamheter där vi genom kapital- och kompetens-tillförsel kan bidra till att genomföra värdehöjande åtgärder som ger hög avkastning med beaktande av risk. Vid behov agerar vi även prioriterad långgivare till portföljbolagen och tar ett större ekonomiskt ägaransvar om så skulle krävas i sämre tider.

Finansiellt är målet att Fastator ska uppvisa en årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent. Över en femårsperiod är målet att avkastningen på eget kapital ska uppgå till 20 procent.

Som bolag strävar vi efter att skapa värden som kommer både investerare och samhället i stort till godo. Sex värderingar ligger till grund för Fastators verksamhet. Vår investeringsfilosofi präglas av stark integritet - vi investerar i projekt där vi har förtroende för individerna eller teamet bakom och ser ett gynnsamt förhållande mellan risk och avkastning. Vi är också påverkande i vår ägarroll, vilket innebär att vi tar ett aktivt ägaransvar i varje fas och situation som uppstår i utvecklingen av ett projekt. Därtill strävar vi ständigt efter nytänkande och smidighet i affären. Vi drivs av att hitta lösningar och affärsmöjligheter som andra inte ser och är flexibla och snabbfotade i investeringsprocessen. Avslutningsvis kännetecknas vår organisation av en modern och värderingsdriven företagskultur där passion och ett starkt engagemang är grunden till allt vi gör. Det inkluderar att vi är måna om hög transparens och öppenhet gentemot alla intressenter.

INVESTERARE

Sparare, privata investerare och fonder som önskar ta del av hög riskavvägd avkastning inom fastighetsrelaterade tillgångar.

Fastator

FASTIGHETSSEKTORN

Entreprenörsdrivna bolag och projekt som äger, förvaltar, servar och utvecklar fastigheter och fastighetsrelaterade verksamheter inom privat och offentlig sektor.

VISION

Att vara det ledande investmentbolaget inom fastighetssektorn i norra Europa.

AFFÄRSIDÉ

Att investera i entreprenörsdrivna fastighetsrelaterade bolag där vi genom kapital och kompetens kan förverkliga orealiserad potential.

STRATEGI

- Aktivt ägande
- Investeringar med stabil och långsiktig tillväxt
- Ägarandel 10-50%
- I regel minst 50 MSEK per investering

MÅL

- Avkastning på eget kapital om lägst 10%
- Avkastning på eget kapital om 20% över en femårsperiod

VÄRDERINGAR

Integritet

Nytänkande

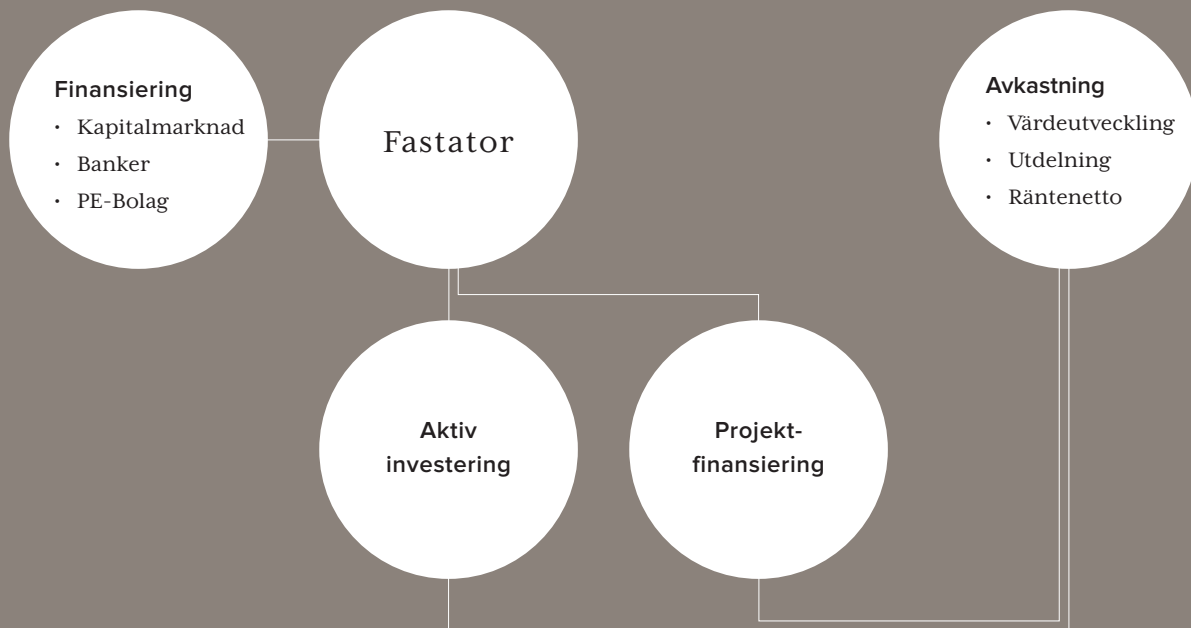
Påverkande

Smidig

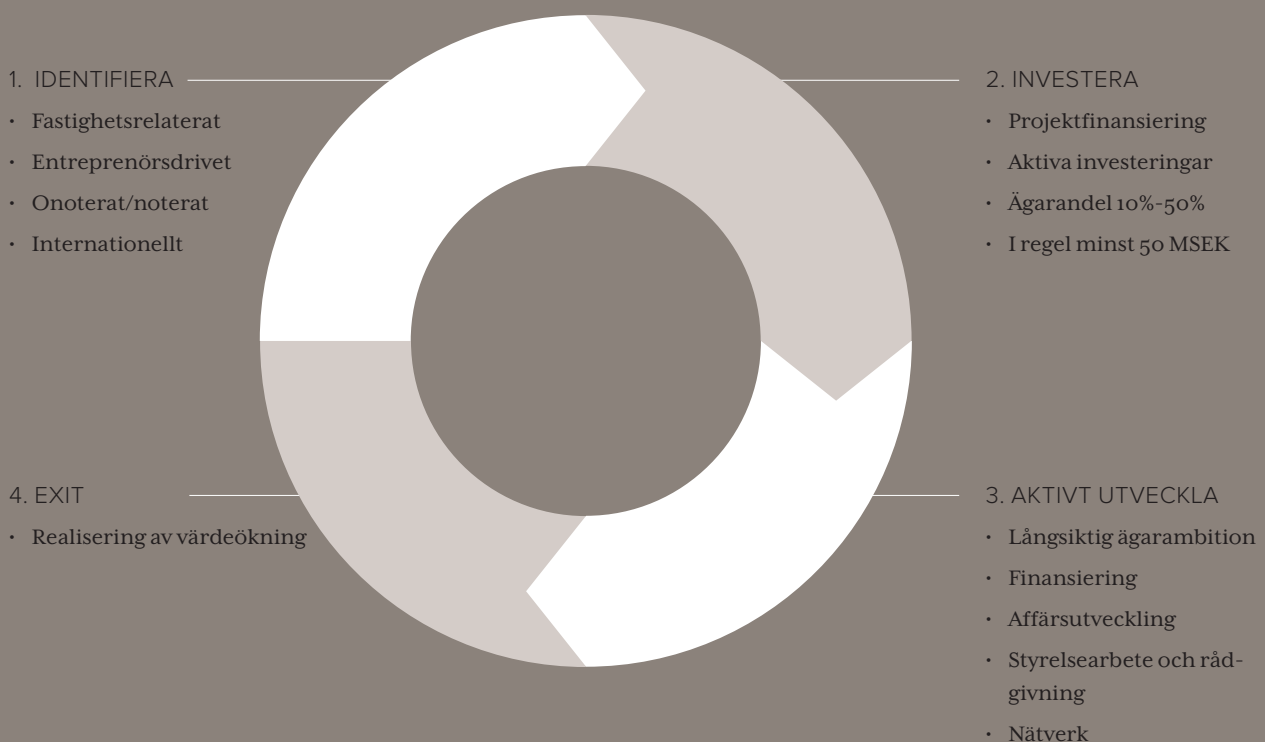
Lustfylld

Öppen

FASTATORS AFFÄRSMODELL



FASTATORS INVESTERINGSPROCESS



AFFÄRSMODELL OCH INVESTERINGSVERKSAMHET

Grunden för Fastators verksamhet är kapitalinvesteringar som genererar avkastning och värdetillväxt för ägare och partners på lång sikt. God tillgång till kapital är således en förutsättning för affären. Vi finansieras oss främst via kapitalmarknaden och strävar efter en effektiv mix av eget kapital, lån och hybridkapital. Kapitalstrukturen ska i möjligaste mån optimeras i förhållande till de investeringar vi gör. Fastators investeringsverksamhet kan delas in i två delar;

AKTIVA INVESTERINGAR

Inom ramen för aktiva investeringar går Fastator in som partner i ett företag, en affärsidé eller ett managementteam där vi ser en outnyttjad potential som vi har kapacitet att frigöra. I dessa situationer bidrar Fastator till företagets värdeutveckling genom att tillföra kapital, kunskap om marknaden, kontakter i branschen och kompetens i frågor som rör finansiering. I aktiva investeringar går Fastator in som långsiktig ägare utan att alltid ha en tydlig exitstrategi.

PROJEKTFINANSIERING/JOINT VENTURE

Inom kategorin projektfinansiering/Joint Venture går Fastator in som finansör av ett fastighetsprojekt. Här utgörs vår kompetens främst av att identifiera intressanta investeringar och hitta effektiva finansieringslösningar. För entreprenörer fyller Fastator ofta gapet mellan det egna kapitalet och bankens finansiering.

Projektfinansieringar sker ihop med en partner, där denne står för den operativa driften och utvecklingen och Fastator bidrar med kompetens och kapital. I denna typ av projekt är ett grundläggande investeringskriterium att Fastator har förtroende för partnern och att vi bedömer oss ha rätt kompetens för att slutföra projektet själva i det fall att samarbetet skulle fallera.

Under projektet tar Fastator en aktiv ägarroll framförallt i samband med upprättande av affärsplan. Därefter begränsas delaktigheten till representation i projektets styrelse, där utvecklingen kontinuerligt följs upp.

STYRELSE



BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

Björn har arbetat på toppnivå inom både fackföreningsrörelsen som chef för TCO, statsförvaltningen som landshövding samt inom politiken som näringsminister. Efter att ha lämnat den politiska banan var Björn under 13 år rådgivare till Kinneviksfären. Idag är han verksam inom näringslivet som entreprenör och styrelsemedlem.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): Ordförande och delägare i Priority Group AB, ordförande i Previa AB och Norsk-Svenska Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier



CARL BILDT (1949)

Styrelseledamot sedan 2015

Carl har tidigare varit partiordförande (Moderata Samlingspartiet, 1986-1999), utrikesminister (2006-2014) och statsminister (1991-1994). Därtill har han haft en rad internationella uppdrag, bland annat inom FN. Idag har han uppdrag som styrelseledamot i näringslivet och inom den internationella ideella sektorn.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ledamot i Magnora AB och den internationella stiftelsen Crisis Group.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier

AGNETA JACOBSSON (1956)*Styrelseledamot sedan 2015*

Agneta har över 20 års erfarenhet från ledande befattningar inom fastighetsbranschen. Sedan 2006 är hon VD för Cushman & Wakefields (fd DTZ) verksamhet i Sverige. Agneta är även ordförande i den internationella organisationen RICS och en av grundarna till Green Building Council i Sverige. Agneta har en examen i Lantmäteri och Fastighetsekonomi från KTH.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ordförande i FIA Software AB och Swede Property Transactions AB samt ledamot i AMF Fastigheter AB, Hifab Group AB och Cushman & Wakefield.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier

**JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)***Styrelseledamot sedan 2013*

Joachim är en av Fastators grundare. Han tillträdde sitt uppdrag i fd Aktiebolaget Fastator år 2013 och genom det omvända förvärvet av Rehact även i Fastators styrelse 2015. Joachim har över 25 års erfarenhet av att driva fastighetsprojekt, har varit VD för ett flertal fastighetsbolag och är verksam som entreprenör inom fastighetsbranschen.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ledamot i Skälsö Intressenter AB med dotterbolag.

Innehav av aktier i Bolaget: 4 263 557 B-aktier





MATS LUNDBERG (1953)

Styrelseledamot sedan 2011

Mats tillträdde sitt uppdrag i fd Aktiebolaget Fastator år 2011 och genom det omvända förvärvet av Rehact även i Fastators styrelse 2015. Mats har över 30 års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen som delägare och styrelseledamot i ett flertal fastighetsbolag. Mats är utbildad civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ledamot i Jyma Fastigheter i Malmö AB, S:t Petri AB och Fastighets AB Gädda.

Innehav av aktier i Bolaget: 4 483 595 B-aktier



ANDERS MOSSBERG (1952)

Styrelseledamot sedan 2015

Anders har över 20 års erfarenhet av ledande positioner inom finansbranschen, bland annat som vice VD för SEB (1997-2013) och som chef för SEB Trygg Liv (1990-2011). Idag är han verksam som konsult och styrelsemedlem i ett flertal bolag. Anders har studerat juridik vid Stockholms Universitet.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ordförande i Hemgaranti24 och ledamot i Eaz pac AB samt WoMo of SWF Enterprise LLC.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier

PELLE TÖRNBERG (1956)*Styrelseledamot sedan 2015*

Pelle har lång erfarenhet av att bygga upp och leda internationella börsbolag och har bland annat varit koncernchef på Metro International och VD för MTG. Sedan 2007 driver han riskkapitalbolaget SeaBay Capital.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): Ordförande i Metro och Campadre samt ledamot i investmentbolaget Novax. Pelle är även ledamot i Felix Capitals Advisory Board samt senior adviser till Ericsson AB och Axel Johnson AB.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier



LEDNING

DANIEL HUMMEL (1971)*VD sedan 2015*

Daniel har en bakgrund från finansmarknaden och mångårig erfarenhet av att genomföra företagsaffärer, kapitalmarknadstransaktioner samt att bygga upp och driva organisationer. Han kommer närmast från ledande positioner inom Swedbank, där han bland annat har varit chef för bankens Corporate Finance-verksamhet i Sverige, Baltikum och Ryssland samt Head of Strategy för Swedbank Markets. Daniel är utbildad civilekonom från Stockholms Universitet.

Innehav av aktier i Bolaget: 125 000 teckningsoptioner.

FREDRIK KLERFELT (1988)*Investeringsansvarig sedan 2015, VD i Offentliga Hus samt i Konkret Fastighetsutveckling sedan 2013 respektive 2014.*

Fredrik har en bakgrund i fastighetsbranschen och har bland annat varit affärsutvecklare på Magnolia Bostad och analytiker på Cushman & Wakefield. Utöver sin roll i Fastator och dess innehav har Fredrik styrelseuppdrag i ett flertal bolag inom Offentliga Hus- respektive Konkret-koncernerna. Fredrik har läst Fastighet och Finans vid KTH.

Innehav av aktier i Bolaget: 238 465 B-aktier, 125 000 teckningsoptioner.

ERIKA KVELDSTAD (1981)*CFO sedan 2015*

Erika tillträdde rollen som CFO i Fastator efter att tidigare ha varit tf VD i fd Fastator. Hon arbetade tidigare som auktoriserad revisor på PwC (2006-2014) med inriktning mot fastighets- och entreprenadbranschen och har stora kunskaper inom finansiell och verksamhetsmässig styrning samt fastighetstransaktioner. Erika har styrelseuppdrag i Keyflow AB och i flera bolag inom Offentliga Hus-respektive Konkret-koncernen. Erika innehar en fil.mag. i företagsekonomi.

Innehav av aktier i Bolaget: 125 000 teckningsoptioner.



Erika Kveldstad, Fredrik Klerfelt, Daniel Hummel

VÅRA INNEHAV

Fastator har idag tre större innehav; Offentliga Hus i Norden AB, GenovaFastator Holding AB samt Konland AB. Bolagen har i sin tur ett antal underliggande organisationer. Fastators innehav utgörs av två aktiva investeringar och en projektfinansiering. Det koncernmässiga värdet i Fastator uppgår till sammanlagt 332,6 MSEK (244,2) och det verkliga värdet på fastigheterna uppgår till sammanlagt 70,0 MSEK (48,0).

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB ("OFFENTLIGA HUS")

Fastator äger 50 procent i Offentliga Hus, som förvärvar och förädlar miljöer och fastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Resterande andel ägs av Aerium Finance Ltd. I fastighetsbeståndet ingår 53 samhällsfastigheter i 23 svenska kommuner.

Finansiell överblick för räkenskapsåret 2015:

- Fastators resultatandel: 39,9 MSEK (19,4)¹
- Koncernmässigt värde i Fastator: 200,0 MSEK (160,0)
- Ackumulerad avkastning på investeringen: 239 procent²

GENOVAFASTATOR HOLDING AB ("NACKA SICKLAÖN")

Per den 31 december 2015 ägde Fastator 100 procent i Nacka Sicklaön, som har en industrifastighet i Nacka. Den 22 december 2015 tecknades ett avtal med fastighetsbolaget Genova Property Group om en delförsäljning av innehavet. Aktierna tillträdde av Genova Property Group den 1 februari 2016. Sedan dess äger Fastator 50 procent av innehavet. Nacka Sicklaön utgör i dagsläget Fastators enda projektfinansiering, och avsikten är att tillsammans med Genova Property Group utveckla fastigheten till bostäder framöver. Visionen är att förvandla området, som idag till stor del utgörs av parkeringsyta, till en levande stadsmiljö.

Finansiell överblick för räkenskapsåret 2015:

- Fastators resultatandel: 25,7 MSEK (32,9)
- Fastators koncernmässiga värde: 120,6 MSEK (84,2)

KONLAND AB

Fastator äger 49 procent i Konland AB som förvaltar och utvecklar fastigheter i Stockholmsområdet. Resterande andel ägs av Landera AB. Konland AB äger två fastigheter som från och med den 8 april 2015 ingår i koncernen.

Finansiell överblick för räkenskapsåret 2015:

- Fastators resultatandel (andra till fjärde kvartalet): 12,0 MSEK
- Koncernmässigt värde i Fastator: 12,0 MSEK
- Ackumulerad avkastning på investeringen: 90 procent³

ÖVRIGA INNEHAV

Fastator har även två direktägda fastighetsinnehav; en industrifastighet i Skåne och sex markfastigheter på Dalarö i Stockholms skärgård.

Finansiell överblick för räkenskapsåret 2015:

- Fastators resultatandel: 4,8 MSEK (0,1)
- Verkligt värde fastigheter: 70,0 MSEK (48,0)

¹ I jämförelsesiffran ingår både resultat från intressebolag och resultat från avvecklad verksamhet.

² Sedan 2012

³ Sedan den 8 april 2015.

FASTATORS INNEHAV I SAMMANDRAG

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	95,4 MSEK (66,3)
Förvaltningsresultat	61,0 MSEK (43,1)
Resultat	62,1 MSEK (60,6)
Avkastning eget kapital	22% (18) ¹
Fastighetsvärde	1 542,1 MSEK (1 191,5)

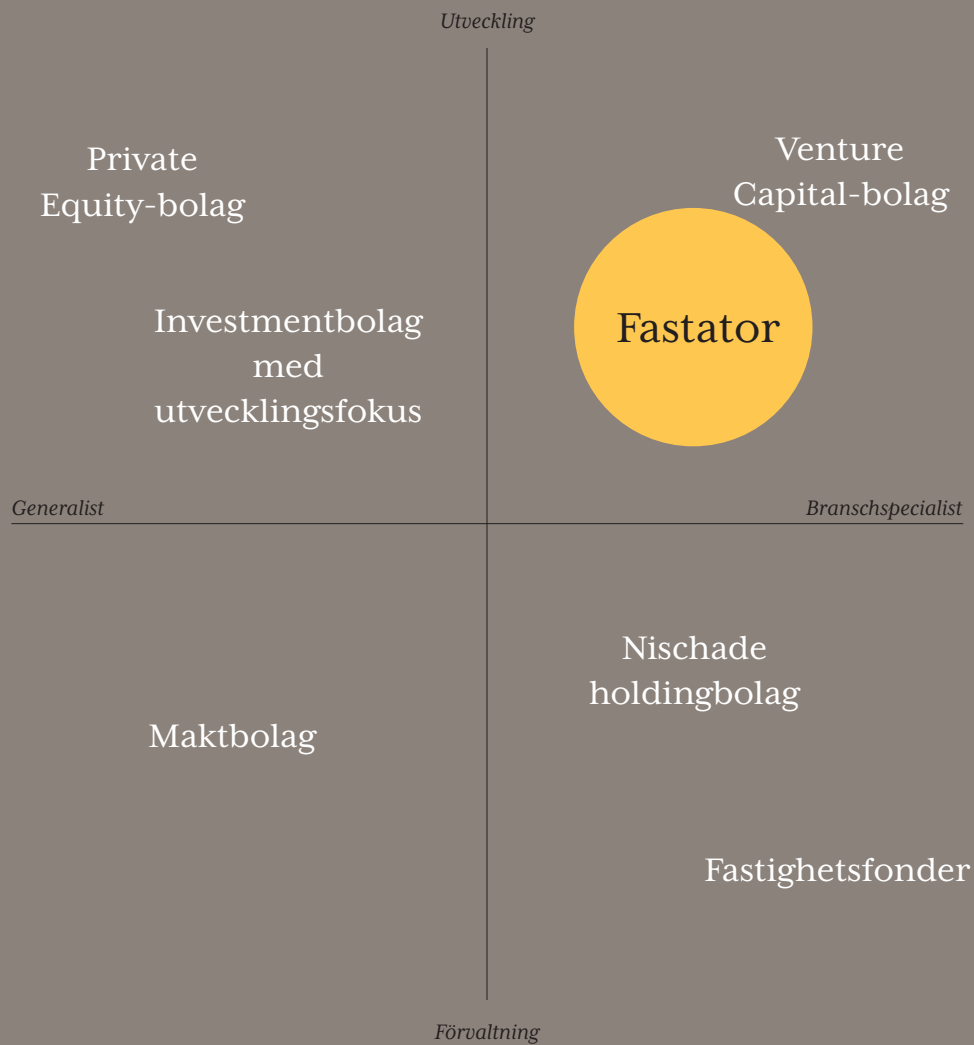
GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastators ägarandel	100%
Omsättning	4,1 MSEK (4,0)
Förvaltningsresultat	3,4 MSEK (3,3)
Resultat	25,7 MSEK (32,9)
Avkastning eget kapital	24% ¹
Fastighetsvärde	180,0 MSEK (150,0)

KONLAND AB

Fastators ägarandel	49%
Omsättning	9,6 MSEK
Förvaltningsresultat	4,1 MSEK
Resultat	34,5 MSEK
Avkastning eget kapital	- ²
Fastighetsvärde	250 MSEK

¹ Rullande 12 månader.² Förvärvad under 2015.



VÅR SYN PÅ MARKNADEN

Den nordiska fastighetsmarknaden har växt kraftigt de senaste åren. I Norden som helhet blev 2015 ett rekordår sett till transaktionsvolym, och marknaden växte med 36 procent jämfört med året innan. Sverige fortsätter att vara den största geografiska delmarknaden och omsatte omkring 151 miljarder SEK under 2015.

Det låga ränteläget i kombination med en ökande efterfrågan på både bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella ytor har de senaste åren skapat förutsättningar för gynnsamma investeringar i fastighetssektorn. Hittills har fastighetsinvesteringar emellertid främst varit förbehållna individer och institutioner med stora kapital att placera. Enskilda sparare har kunnat ta del av värdeutvecklingen genom att köpa andelar i bygg- och fastighetsbolag, men då ofta bundits till ett visst fastighetssegment eller geografisk region.

”Vår roll är att utöva ett aktivt ägande”

För sparare innebär Fastator ett nytt sätt att få tillgång till fastighetsmarknaden som investeringsobjekt. Vår marknadsposition är unik - som investmentbolag är vi ensamma i den tydliga nischen mot fastighetsrelaterade innehav på den svenska marknaden. Vår roll är att utöva ett aktivt ägande. Ambitionen är att ta positioner via olika finansiella instrument i en

portfölj som sträcker sig över flera sektorer och geografiska områden.

På detta sätt skiljer sig Fastator väsentligt från de börsnoterade förvaltningsinriktade holdingbolagen, vars affärsidé är att direktäga och utveckla fastigheter. Ofta är ägandet koncentrerat till en viss region eller en viss typ av fastigheter.

Övriga investmentbolag på marknaden har betydligt mer spridda portföljer och är generalister. Bland dessa finns de stora maktbolagen med en lång historia av ägande i nordiska storföretag. Fokus ligger på att bedriva förvaltningsverksamhet, med målet att skapa en så hög långsiktig avkastning som möjligt för aktieägarna. En del av dessa bolag äger andelar i renodlade fastighetsföretag, men saknar branschestyrningen hos mer nischade aktörer och är i regel inga aktiva ägare.

På den nordiska marknaden finns också ett antal större investmentbolag med strategin att utöva ett mer aktivt ägande. I likhet med Fastator är affärsidén att identifiera verksamheter med utvecklingspotential där värde kan skapas genom att inte bara tillföra kapital utan även bidra med kompetens. Bland investmentbolagen finns flera aktörer som äger andelar i fastighetsrelaterade företag. Ingen av dessa är emellertid specialiserad mot fastighetssektorn utan har en bredare portfölj.

STYRELSEN TRENDSPANAR

Kompetensen i Fastators styrelse sträcker sig från fastighetssektorn till finansbranschen och den politiska arenan. Vi bad ledamöterna ge sin bild av framtidens fastighetsbransch utifrån sina expertisområden. Här följer deras spaningar.

FASTIGHETSSEKTORN UR ETT
SAMHÄLLSPERSPEKTIV

VAR FINNS DE STÖRSTA INVESTERINGS- BEHOVEN NÄR DET GÄLLER FRAMTIDENS VÄLFÄRD I SVERIGES KOMMUNER OCH LANDSTING?

Carl Bildt: Det allra viktigaste att konstatera är att Sverige är ett samhälle som växer. Just nu går den svenska ekonomin påfallande bra och Sverige har i motsats till många andra länder faktiskt en påtagligt växande befolkning. Tillsammans kommer det att skapa ett behov av investeringar i det mesta.

Björn Rosengren: Sverige behöver producera mer välfärd för varje skattekrona. Det är en avledningarna till att vi ser att andelen privata utförare ökar inom till exempel vård och omsorg. För detta behövs emellertid ändamålsenliga fastigheter, vilket det idag råder brist på. På senare tid har många välfärdsföretag valt att bygga egna fastigheter för att bedriva vården i egen regi istället för på entreprenad åt kommunerna. Det är en indikation på att investeringarna inom samhällsfastigheter kommer fortsätta att öka.

VILKA DRIVKRAFTER PÅ SAMHÄLLS- OCH POLITISK NIVÅ KOMMER ATT PÅVERKA FRAMTIDENS BYGGANDE OCH FASTIGHETSSEKTOR?

Carl Bildt: Den enskilt största utmaning vi står inför nu är integrationen av alla de flyktingar som sökt sig till vårt land. Här måste vi bli mycket bättre än vad vi har varit hittills, annars kommer det som idag är en betydande potential att bli ett betydande problem. Det handlar om att mobilisera talangerna hos de som kommer hit och se till att vi har ett samhälle som ger också dem möjligheter. Och det ska ske

samtidigt som en åldrande svensk befolkning i övrigt kommer att ställa ökande krav på omsorg och kvalitet i sina liv.

Björn Rosengren: Digitaliseringen är utan tvekan den drivkraft som kommer att ha störst påverkan på vårt samhälle. Vi talar om den fjärde industriella revolutionen efter ånga, löpande band och robotar. Alla företag och verksamheter kommer att behöva anpassa sina strategier efter detta för att möta både möjligheter och hot. Den som blir först inom fastighetssektorn att tillvarata digitaliseringens möjligheter kommer att bli vinnaren.

FASTIGHETSSEKTORN UR ETT
ENTREPRENÖRSPERSPEKTIV

VILKA FAKTORER OCH AKTÖRER KOMMER ATT DRIVA FÖRÄNDRINGEN PÅ FASTIG- HETSMARKNADEN UNDER DE NÄRMASTE ÅREN?

Joachim Kuylenskierna: Fastighetsmarknaden är oerhört finansiellt orienterad, och kommer att bli det ännu mer i framtiden. Starka ägare och finansiella strukturer är idag viktigare än själva fastighets-kunnandet. Många bolag växer fort och ser endast volym som mål. I en uppgående marknad fungerar det att ha en begränsad fastighetskompetens, men när det vänder - vilket det alltid gör - behövs lokalkännedom och fastighetskunnande in i minsta detalj. Att ha rätt partner och rätt kunnande i rätt marknad är lika viktigt som att ha rätt kapital-struktur.

Agneta Jacobsson: Dagens fastighetsmarknad påverkas starkt av rådande historiskt låga ränteläge. Globalt finns också mycket pengar som skall placeras, samtidigt som vi har ett oroligt läge i världen. Fastigheter blir då intressanta investeringsobjekt. I oroliga tider bör det vara länder med en transparent och likvid fastighetsmarknad som är mest attraktiva - såsom den nordiska. Aktörerna är sannolikt desamma som idag, men för att hitta intressanta investeringsobjekt måste man vara kreativ och se möjligheter på marknaden som inte andra ser.

”Digitaliseringen är utan tvekan den drivkraft som kommer att ha störst påverkan på vårt samhälle”

Björn Rosengren

”Sverige har i
motsats till många
andra länder
faktiskt en
påtagligt växande
befolkning”

Carl Bildt

VILKA ÄR DE VIKTIGASTE TRENDERNA PÅ FASTIGHETSMARKNADEN?

Joachim Kuylenstierna: Att "alla" ska bygga bostäder och att kapital för expansion till större del kommer från nya kapitalmarknader än de traditionella bankerna. En positiv trend är också att många nya unga bostadsbyggare förstår värdet av arkitektur. De gamla ingenjörsstyrda bolagen är fortfarande fast i jakten på billiga material och effektiva planlösningar.

Agneta Jacobsson: Demografi är av avgörande betydelse för efterfrågan i alla segment. Den stora invandringen, urbaniseringen samt åldersfördelning påverkar starkt behovet av bostäder och lokaler. Miljöfrågan förblir viktig och påverkar hyresgästernas val. När det gäller kontor så är det inte längre bara läget och ytan som är av betydelse. Lokalernas utformning blir en del i företags affärsutveckling och branding. Konzeptutveckling blir allt viktigare inom handel och hotell.

Mats Lundberg: Digitaliseringen kommer att påverka fastighetsmarknaden kraftigt på sikt – inte minst marknaden för butikslokaler. Internethandeln växer för varje år, och vi ser en tendens där många innerstadsbutiker försvinner för att ersättas av caféer och dylikt.

När det gäller kontorsfastigheter kommer den nya trenden med öppna kontorslandskap utan fasta platser att göra det svårare att hyra ut traditionella kontor med höga hyror per arbetsplats. Mot detta talar emellertid att det från olika håll riktats kritik mot den dåliga arbetsmiljö som råder på många av storkontoren.

FASTIGHETSSEKTORN UR ETT
FINANSPERSPEKTIV

VARFÖR ÄR FASTIGHETSRELATERADE INVESTERINGAR FORTSATT INTRESSANTA?

Anders Mossberg: Fastighetsrelaterade investeringar är kanske mer intressanta nu än någonsin, då alternativa placeringar antingen är väldigt låg-

avkastande (obligationer) eller väldigt riskfyllda (volatila börser). Fastighetsinvesteringar som investeringsform ger bra direktavkastning samtidigt som risken i underliggande fastighetstillgång balanserar en ren aktieportfölj.

Pelle Törnberg: Det har blivit ett tydligt mönster i världsekonomin att värdet på fastigheter ökar när produktiviteten i näringslivet stiger. När så gott som alla varor och tjänster går att producera till allt lägre priser så stiger värdet på fasta tillgångar som mark och byggnader. Så det är inte endast konjunkturella faktorer som gör fastighetssektorn intressant ur investeringssynpunkt, som exempelvis en ökande efterfrågan på lokaler, utan också strukturella faktorer.

VILKEN ROLL BÖR FASTIGHETSAKTIER SPELA I EN VÄLBALANSERAD BÖRS-PORTFÖLJ FÖR SMÅSPARAREN?

Anders Mossberg: I dagens turbulenta värld, med oro för hur de finansiella marknaderna skall utvecklas, är allokering mellan tillgångsslagen den viktigaste faktorn för en framgångsrik portföljstrategi. Alla investerare måste sträva efter att hitta en balans i sin portfölj som optimerar avkastningen i förhållande till den risk man är beredd att ta. I en sådan portföljstrategi är fastighetsrelaterade tillgångar, och har alltid varit, en given hörnsten.

Pelle Törnberg: Att inte lägga alla ägg i samma korg är viktigt för alla investerare, inte minst för småsparare som bör ha en måttlig riskexponering. De flesta hushåll i dag har ju sitt största sparande i den egna bostaden, men det är viktigt att sprida sitt sparande. Då tycker jag att en aktie i ett investmentbolag med en bred exponering mot olika fastighetsrelaterade innehav är intressant att titta på.

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
ÖSTERMALMSTORG 5
114 42 STOCKHOLM

Daniel Hummel, VD
daniel.hummel@fastator.se
070 - 661 24 29

Erika Kveldstad, CFO
erika.kveldstad@fastator.se
070 - 339 99 99

F A S T A T O R

WWW.FASTATOR.SE

FASTATOR
ÅRSREDOVISNING 2015

SIFFROR

FASTATOR

SIFFROR

EN GENOMGÅNG AV ÅRETS FINANSER

INNEHÅLL

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens nyckeltal	9
Förvaltningsberättelse	10
Finansiell ställning för koncernen	13
Koncernens förändring i eget kapital	17
Kassaflödesanalys för koncernen	18
Finansiell ställning för moderbolaget	19
Moderbolagets förändring i eget kapital	22
Kassaflödesanalys för moderbolaget	23
Noter till de finansiella rapporterna	24
Försäkran	57
Revisionsberättelse	58
Definitioner	60
Kontaktuppgifter	61

KONCERNENS
NYCKELTAL

	2015	2014
Avkastning på eget kapital, %	21,1%	13,8%
Soliditet, %	78,2%	69,6%
Nyckeltal per aktie		
Börskurs på bokslutsdagen, kr	27,10	1)
Utdelning, kr	-	-
Substansvärde, TSEK	437 470	307 132
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	31,09	25,59
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,44	5,01
Antal utestående aktier i genomsnitt		
- före utspädning	12 288 314	11 999 999
- efter utspädning	12 302 435	11 999 999
Antal utestående aktier		
- före utspädning	14 020 321	11 999 999
- efter utspädning	14 072 915	11 999 999

1) Ej relevant uppgift då bolaget har ändrat sin verksamhet

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Östermalmstorg 5, 114 42 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2015. Bolaget har under 2015 namn-ändrats från Rehact AB till Aktiebolaget Fastator (publ).

FASTATORS VERKSAMHET

Fastator är ett investmentbolag med inriktning mot fastighetssektorn. Vi investerar i fastighetsrelaterade företag där vi genom kompetens, marknadskunskap, finansiell styrka och erfarenhet kan bidra till att skapa värden. Värden som kommer ägare, entreprenörer, andra finansiärer, anställda och samhället i stort tillgodo.

Ägarandelen i Fastators investeringar uppgår i regel till mellan 10 och 50 procent och på sikt till minst 50 MSEK per investering. Fastator har ingen uttalad exitsstrategi utan utvärderar löpande sin portfölj utifrån en aktiv ägarambition. Vi är inte begränsade till ett visst segment eller geografiskt område på fastighetsmarknaden utan investerar där vi ser störst affärspotential vid en given tidpunkt.

Per årsskiftet utgörs Fastators innehav främst av två bolagsinvesteringar och en projektfinansiering.

BOLAG	FASTATORS ÄGARANDEL
Offentliga Hus i Norden AB	50%
GenovaFastator Holding AB	100%
Konland AB	49%

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Förvärv

- Fastator förvärvade Rehact AB den 24 september 2015 genom en apportemission som gav ägarerna i fd Fastator ett bestämmande inflytande i Aktiebolaget Fastator (publ). Förvärvet innebar en ändring av Fastators verksamhetsinriktning mot att bli ett renodlat investmentbolag, med fokus på att stötta företag och entreprenörer i utvecklingen av nyskapande fastighetsrelaterade projekt.
- Fastator ingick ett avtal under andra kvartalet med Landera AB. Avtalet innebär att Fastator blir hälftenägare till två kontorsfastigheter i centrala Stockholm genom det gemensamma bolaget Konland AB. Konlands investering i de fastighetsägande bolagen uppgick till 101 MSEK.

Avyttring

- Under november avyttrades Rehacts tidigare verksamhet, som utgjordes av utveckling och försäljning av klimatsystem. Försäljningen hade ingen resultatpåverkan.
- Fastator tecknade avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till Genova Property Group. Avsikten med transaktionen är att Genova Property Group tillsammans med Fastator ska utveckla fastigheten till bostäder. Köpeskillingen utgjordes av 151 MSEK, vilket motsvarar koncernmässigt värde för bolaget med återläggning av uppskjuten skatt. Köpeskillingslikviden utgjordes av 10 MSEK kontant och resterande köpeskillning av en preferensaktie i det nya ägarbolaget GenovaFastator Holding AB. Tillträde skedde den 1 februari 2016.

KONCERNENS RESULTAT

Resultatet för Fastatorkoncernen 2015 uppgick till 79,2 MSEK (62,1) och resultat per aktie efter utspädning till 6,44 (5,01). Det redovisade resultatet beror framför allt på en positiv värdeförändring i de underliggande innehaven. I resultatet ingår resultat från intressebolag om 52,1 MSEK (48,1) och övriga investeringar om 4,9 MSEK (0,0). Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har eller kommer att avyttras helt eller delvis till 25,7 MSEK (12,8).

KONCERNENS CENTRALA KOSTNADER

Fastators centrala kostnader och finansiella poster för perioden uppgick till -3,2 MSEK (1,2), bestående av förvaltningskostnader om -4,7 MSEK (-1,2) och finansiella poster om 1,5 MSEK (2,4). Ökningen av förvaltningskostnader beror främst på högre kostnader för inhyrda resurser samt engångskostnader hänförliga till förvärvet av Rehact AB.

KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -20,6 MSEK (-43,3) och Fastatorkoncernens likvida medel var vid periodens slut 4,9 MSEK (3,0). De räntebärande skulderna uppgick till 42,9 MSEK (103,9). Koncernens soliditet uppgick till 78,2 procent (69,5). Det finns ett bemyndigande för styrelsen från årsstämman den 14 december 2015 att besluta om nyemission till en sammanlagd teckningskurs om 100 MSEK. Mandatet är outnyttjat och gäller fram till årsstämman den 10 maj 2016.

HÄNDELSE R EFTER BALANS DAGEN

Fastator har utsett Erik Penser Bankaktiebolag till ny Certified Adviser från och med den 1 februari 2016.

MODERBOLAGETS RESULTAT

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -13,1 MSEK (-8,5) och de likvida medlen till 1,7 MSEK (13,8). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av framförallt utveckling och försäljning av klimatsystem. Resultatförändringen är framförallt hänförlig till nedskrivningar av immateriella och finansiella anläggningstillgångar med sammanlagt -4,2 MSEK. Under november avyttrades Rehacts tidigare verksamhet. Försäljningen har ingen resultatpåverkan. Under 2015 har moderbolagets egna kapital förändrats med 311,5 MSEK (-2,3) varav årets resultat uppgick till -13,1 MSEK (-8,5). Moderbolaget har genomfört såväl nyemission som apportemission samt konverterat teckningsoptioner, vilket har tillfört det egna kapitalet 324,6 MSEK (6,1).

PERSONAL

I moderbolaget är verkställande direktör, ekonomi- och finansdirektör samt redovisningschef anställda.

I övrigt har bolaget och koncernen ingen egen personal utan köper all central administration av intressebolaget OH Management AB. OH Management AB ägs till 50 procent av Fastatorkoncernen och till 50 procent av Aerium Finance Ltd.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Styrelsen har beslutat att Fastator framöver ska rapportera den finansiella informationen i enlighet med det internationella regelverket IFRS.

Detta innebär att denna årsredovisning är den första årsredovisningen enligt IFRS. Effekten vid byte till IFRS innebär huvudsakligen att fastigheter och intressebolag redovisas till verkliga värden. Effekterna av övergången framgår av not 30.

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 på att utveckla innehaven och genomföra värdeskapande initiativ.

Fastator är därtill exponerat för 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.

FRAMTIDA UTVECKLING

I och med Fastators nya verksamhetsinriktning kommer fokus under en period framöver att ligga på utvärdering och genomförande av nya investeringar. I dagsläget är kapitalbehovet inom fastighetsbranschen och angränsande branscher stort och Fastator bedömer att så kommer att vara fallet under hela 2016. I kombination med en stark underliggande efterfrågan i fastighetssektorn borrar detta för ett stort flöde av investeringsmöjligheter för Fastator.

Fastator befinner sig i en uppbyggnadsfas där organisationen behöver anpassas till den nya verksamhetsinriktningen. Som en konsekvens av detta behöver ett antal rekryteringar genomföras, främst i syfte att stärka investeringsverksamheten. Den nya verksamhetsinriktningen förutsätter även likvida medel för finansiering av investeringar. Fastator kommer därför att verka för att under året genomföra kapitalanskaffningar på kapitalmarknaden.

AKTIE- OCH ÄGARSTRUKTUR

- I maj 2015 nyemitterades 2 000 000 aktier till kursen 12,80 kronor. Det registrerade aktiekapitalet ökade därmed med 400 TSEK.
- Förvärvet av Rehact AB genomfördes genom en apportemission om 95 999 993 nyemitterade aktier i bolaget, till ett värde om 3,00 SEK per aktie. Apportemissionen medförde en utspädning av de nuvarande aktieägarna om cirka 93 procent av kapitalet och cirka 88 procent av rösterna. I samband med förvärvet namnändrades Rehact AB till Aktiebolaget Fastator (publ). Aktiebolaget Fastator namnändrades via Rehact AB till Vivskä AB.
- Den 28 september sammanslogs bolagets aktier och åtta aktier blev en.
- Den 14 december beslutades vid en extra bolagsstämma att emittera 650 000 teckningsoptioner. Av dessa har 500 000 teckningsoptioner överlåtits för 2,45 kr per option. Därigenom har det egna kapitalet tillförts 1,25 MSEK. Vid samma bolagsstämma beslutades att emittera 1 145 145 B-aktier till en teckningskurs om 27,66 kronor och det egna kapitalet har tillförts 1,8 MSEK.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Fastator uppgick per den 31 december 2015 till 20 600 282 kronor.

Fastatoraktien

• Totalt antal A-aktier vid årets slut:	77 988
• Totalt antal B-aktier vid årets slut:	12 797 188
• Antal aktier under registrering:	1 145 145
• Totalt antal aktier:	14 020 321

Fastators B-aktie

Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 6,44 kr (5,01). Slutkursen den 31 december uppgick till 27,10 kronor.

Utdelningspolicy

Styrelsen har inte för avsikt att föreslå att utdelning lämnas inom det närmaste året. Vinster avses återinvesteras i verksamheten. Avsikten är att styrelsen årligen ska pröva den fastslagna utdelningspolicyen.

Ägarstruktur

Nedan redovisas Fastators tio största aktieägare per den 31 december 2015.

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%	30,45%
Skälsö Intressenter AB	30,41%	28,96%
MELBYE INVEST APS	5,38%	5,13%
Danica Pension	4,54%	4,32%
Staffan Heiner Beckett	4,23%	4,03%
Banque Internationale A Luxembourg	4,19%	3,99%
Ulf Adelsohn	4,19%	3,99%
Mats Thore Axel AB	4,05%	3,86%
Fredrik Klerfelt	1,70%	1,62%
Joakim Orthen	1,11%	2,02%
Totalt	91,80%	88,37%

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgick till 437,5 MSEK per 2015-12-31 vilket motsvarar 31,09 kr per aktie.

STYRELSE

Styrelsen skall enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst sju suppleanter. Styrelsens representanter väljs genom val på årsstämma i bolaget. Verkställande direktören tillsätts av styrelsen. Styrelsen skall årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämma, och därutöver sammanträda vid behov. Vid det konstituerande sammanträdet skall bland annat styrelsens ordförande utses om detta inte gjorts vid årsstämman, bolagets firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning gås igenom och fastställas. På bolagets styrelsemöten behandlas normalt bolagets finansiella situation samt frågor av större ekonomisk eller principiell betydelse eller annan större betydelse för bolaget. Verkställande direktör redogör löpande för affärsläget och strategiska frågeställningar. Styrelsen är enligt styrelsens arbetsordning beslutsför när fler än hälften av ledamöterna är närvarande.

Den 1 december tillträdde Daniel Hummel som ny VD för Fastator. Han efterträder Erika Kveldstad som var tf VD. Erika tillträdde i samband med detta en ny roll som CFO.

Fastators styrelse har under året sammanträtt tio gånger.

BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämman 2015 avhölls den 17 juni 2015. Årsstämman 2015 fattade bland annat beslut om följande:

- Arvode om fyra prisbasbelopp till styrelseordförande och två prisbasbelopp till varje styrelseledamot.
- Val av revisionsfirma: PricewaterhouseCoopers (PwC).
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Bemyndigande av styrelsen att inom ramen för gällande bolagsordning intill tiden för nästa bolagsstämma fatta beslut om nyemission av aktier/teckningsoptioner och/eller konvertibler.
- Val av ny styrelse bestående av Mats Hulth, Ulf Adelsohn, Joachim Kuylenstierna, Mats Lundberg samt Svante Norrestad Bengtsson.
- Ändring av bolagsordningen för att genomföra en sammanläggning där åtta befintliga aktier sammanläggs till en ny.

Den 14 december hölls en extra bolagsstämma. Den extra bolagsstämman beslutade bland annat följande:

- Val av ny styrelse bestående av sju ledamöter; Björn Rosengren, Anders Mossberg, Agneta Jacobsson, Pelle Törnberg och Carl Bildt för tiden intill nästa årsstämma, med entledigande av Ulf Adelsohn, Mats Hulth och Svante Norrestad Bengtsson.
- Bemyndigande av styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen före nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier av serie B. Bemyndigandet får högst omfatta emission av aktier till en sammanlagd teckningskurs om 100 MSEK.
- Emission av 650 000 teckningsoptioner. Av dessa har därefter 500 000 optioner överlåtits till bolagets ledningspersoner Joakim Orthen, Fredrik Klerfelt, Erika Kveldstad och Daniel Hummel för 2,45 kr per option. Därigenom har koncernens egna kapital tillförts 1,25 MSEK.
- Emission av 1 145 145 B-aktier till en teckningskurs om 27,66 kronor per tecknad aktie genom kvittningsemission. Efter genomförd emission har det egna kapitalet tillförts 1,8 MSEK.
- Rörlig ersättning till ledande befattningshavare får uppgå till högst 200 procent av befattningshavarens fasta årslön.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman den 10 maj 2016 beslutar om att inga förändringar görs av de principer som antogs vid extra bolagsstämma den 14 december 2015 avseende ersättning till ledande befattningshavare.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KRONOR)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

- Balanserat resultat	314 106 859
- Årets resultat	- 13 091 292
Totalt	301 015 567

disponeras enligt nedan:

- Balanseras i ny räkning	301 015 567
Summa	301 015 567

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2015	2014
Kvarvarande verksamhet			
Nettoomsättning	4	3 504	980
Övriga rörelseintäkter	4	3 078	4 689
Summa intäkter		6 582	5 669
 Kostnader för ersättning till anställda	5	-3 364	-3 089
Övriga rörelsekostnader	6	-5 037	-3 082
Avskrivningar av inventarier	14	-171	-21
Värdeförändring fastigheter	12	4 000	-213
Resultat från intressebolag	16	52 105	48 076
Rörelseresultat		54 115	47 340
 Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag		-9	-
Finansiella intäkter	8	3 399	3 949
Finansiella kostnader	9	-2 574	-1 806
Summa finansiella poster		816	2 143
 Resultat före skatt		54 931	49 483
Inkomstskatt	10	-1 484	-146
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		53 447	49 337
 Avvecklade verksamheter			
Resultat från avvecklad verksamhet	10, 12, 26	25 738	12 760
Periodens resultat		79 185	62 097
 Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		79 185	60 128
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1 969
Summa		79 185	62 097
Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.			
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	4,35	4,11
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	2,09	0,90
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	6,44	5,01
 Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	4,35	4,11
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	2,09	0,90
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	6,44	5,01
 Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	27	12 288 314	11 999 999
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	27	12 302 435	11 999 999

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2015	2014
Periodens resultat	79 185	62 097
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	79 185	62 097
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	79 185	60 128
Innehav utan bestämmande inflytande	-	1 969
Summa	79 185	62 097

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31	2014-01-01
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	12	70 050	198 000	110 000
Pågående nyanläggningar	13	2 680	190	-
Inventarier	14	910	40	62
Summa materiella anläggningstillgångar		73 640	198 230	110 062
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intressebolag	16	212 303	160 074	-
Fordringar på intressebolag	17, 25	74 279	61 000	-
Andra långfristiga fordringar	17	-	1 530	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		286 582	222 604	-
Summa anläggningstillgångar		360 222	420 834	110 062
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	17, 18	2 393	3 276	101
Fordringar hos intressebolag	17, 25	6 565	22 172	-
Övriga kortfristiga fordringar		2 653	196	971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	292	155	163
Likvida medel	17, 20	4 897	2 999	922
		16 800	28 798	2 157
Tillgångar som innehas för försäljning	26	182 110	-	1 232 088
Summa omsättningstillgångar		198 910	28 798	1 234 245
SUMMA TILLGÅNGAR		559 132	449 632	1 344 307

Forts. nästa sida

KONCERNENS BALANSRÄKNING

forts.

TSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31	2014-01-01
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Aktiekapital	28	22 433	999	866
Övrigt tillskjutet kapital		111 460	81 741	366 675
Balanserat resultat inklusive årets resultat		303 577	224 392	219 420
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		437 470	307 132	586 961
Innehav utan bestämmande inflytande		-	5 606	3 078
Summa eget kapital		437 470	312 738	590 039
Långfristiga skulder				
Uppskjutna skatteskulder	10	1 023	23 805	14 738
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 21	27 832	-	29 137
Övriga långfristiga skulder	17, 21	13 718	43 930	37 443
Summa långfristiga skulder		42 573	67 735	81 318
Kortfristiga skulder				
Konvertibla skuldebrev	17, 21	8 246	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 21	864	57 938	1 050
Leverantörsskulder	17	1 563	1 565	612
Skulder till Intressebolag	17, 25	2 429	4 053	-
Aktuell skatteskuld		280	668	313
Övriga kortfristiga skulder	17, 21	2 538	2 956	633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 057	1 979	1 039
		18 977	69 159	3 647
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	26	60 112	-	669 303
Summa kortfristiga skulder		79 089	69 159	672 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		559 132	449 632	1 344 307
Poster inom linjen				
Ställda säkerheter	23	200 083	161 058	-
Eventualförpliktelser	24	90 037	-	-

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i TSEK	Aktiekapital	Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2014	845	21	366 675	219 420	586 961	3 078	590 039
Årets resultat	-	-	-	60 128	60 128	1 969	62 097
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	60 128	60 128	1 969	62 097
Pågående nyemission 2013	21	-21	-	-	-	-	-
Nyemission	133	-	-133	-	-	-	-
Inlösen aktier i det förvärvade bolaget	-	-	-350 542	-	-350 542	-	-350 542
Lämnad utdelning	-	-	-	-55 000	-55 000	-	-55 000
Koncernbidrag	-	-	-	-200	-200	-	-200
Skatt på koncernbidrag	-	-	-	44	44	-	44
Apportemission	-	-	-	-	-	-	-
Emissionskostnader	-	-	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	65 741	-	65 741	559	66 300
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	154	-21	-284 934	-55 156	-339 957	559	-339 398
Utgående balans per 31 december 2014	999	-	81 741	224 392	307 132	5 606	312 738
Årets resultat	-	-	-	79 185	79 185	-	79 185
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	79 185	79 185	-	79 185
Nyemission	400	-	-400	-	-	-	-
Konvertering konvertibel	1	-	-1	-	-	-	-
Apportemission	19 200	-	5 606	-	24 806	-5 606	19 200
Kvittningsemission	1833	-	29 842	-	31 675	-	31 675
Teckningsoptioner	-	-	1 226	-	1 226	-	1 226
Emissionskostnader	-	-	-6 554	-	-6 554	-	-6 554
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	21 434	-	29 719	-	51 153	-5 606	45 547
Utgående balans per 31 december 2015	22 433	-	111 460	303 577	437 470	-	437 470

Ovanstående rapport över förändringar i eget kapital ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2015	2014
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat	26, 29	87 563	90 618
Avskrivningar		171	21
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	29	-86 105	-87 863
Erhållen ränta		3 399	3 951
Betald ränta		-1 551	-6 987
Betalda inkomstskatter		-776	520
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		2 701	260
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		10 125	-2 886
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		194	7 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29	13 020	4 617
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	12, 13	-20 731	-48 402
Investeringar i inventarier	14	-1 041	-
Investeringar i Intressebolag	16	-125	-
Avyttring dotterbolag	26	-	55 000
Investering i övriga finansiella fordringar	17	-13 279	-54 520
Amortering av övriga finansiella fordringar	17	1 531	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29	-33 645	-47 922
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Aktieägartillskott		-	66 300
Lämnad utdelning		-	-55 000
Teckningsoptioner	28	1 225	-
Apportemission	28	19 200	-
Emissionskostnader		-6 554	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	21	-57 938	-1 050
Lämnade koncernbidrag		-	-156
Upptagna lån		75 698	35 288
Amortering av lån		-9 108	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29	22 523	45 382
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		1 898	2 077
Likvida medel vid årets början		2 999	922
Likvida medel vid periodens slut	20	4 897	2 999

Ovanstående rapport över förändringar i kassaflöden ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2015	2014
Nettoomsättning		175	-
Övriga rörelseintäkter		262	480
Summa intäkter		437	480
Kostnader för ersättning till anställda	5	-2 666	-3 382
Övriga rörelsekostnader	6	-5 525	-3 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-621	-89
Rörelseresultat		-8 375	-6 783
Finansiella poster			
Resultat från fordringar som är finansiella anläggningstillgångar	7	-3 626	-673
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	75	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 129	-1 082
Summa finansiella poster		-4 680	-1 695
Resultat före skatt		-13 055	-8 478
Skatt	10	-36	-
Periodens resultat		-13 091	-8 478

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

TSEK	2015	2014
Periodens resultat	-13 091	-8 478
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-13 091	-8 478

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	11		
Balanserade utgifter för utvecklingsarbete		-	2 132
Patenträtter		-	901
Varumärke		-	9
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	3 042
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	10 229	10 229
Pågående nyanläggningar	13	2 680	1 095
Inventarier	14	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		12 909	11 324
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	321 527	-
Andelar i intressebolag		-	663
Andra långfristiga fordringar		-	3 626
Summa finansiella anläggningstillgångar		321 527	4 289
Summa anläggningstillgångar		334 436	18 655
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	272	-
Fordringar hos koncernföretag		3 003	-
Aktuella skattefordringar		-	28
Övriga kortfristiga fordringar		5 929	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	277	81
Summa kortfristiga fordringar		9 481	275
Likvida medel	20	1 664	13 781
Summa omsättningstillgångar		11 145	14 056
SUMMA TILLGÅNGAR		345 581	32 711

Forts. nästa sida

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

forts.

TSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	20 600	999
Ej registrerat aktiekapital	28	1 833	-
Summa bundet eget kapital		22 433	999
Fritt eget kapital			
Överkursfond		335 870	32 739
Balanserat resultat		-21 763	-13 285
Årets resultat		-13 091	-8 478
Summa fritt eget kapital		301 016	10 976
Summa eget kapital		323 449	11 975
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	36	-
Konvertibla skuldebrev	17, 21	-	8 420
Övriga skulder till kreditinstitut	21	760	760
Övriga långfristiga skulder	21	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder		10 514	18 898
Kortfristiga skulder			
Konvertibla skuldebrev	17, 21	8 246	-
Leverantörsskulder		1 629	538
Aktuella skatteskulder		1	-
Övriga kortfristiga skulder		145	257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 598	1 043
Summa kortfristiga skulder		11 619	1 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		345 582	32 711
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	23	-	-
Eventualförpliktelser	24	-	-

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	
Ingående balans per 1 januari 2014	845	21	26 712	-13 284	14 294
Årets resultat	-	-	-	-8 478	-8 478
Pågående nyemission 2013	21	-21	-	-	-
Nyemission	133	-	7 099	-	7 232
Emissionskostnader	-	-	-1 073	-	-1 073
Utgående balans per 31 december 2014	999	-	32 738	-21 762	11 975
Årets resultat	-	-	-	-13 091	-13 091
Nyemission	400	-	2 800	-	3 200
Konvertering teckningsoptioner	1	-	109	-	110
Apportemission	19 200	-	268 800	-	288 000
Kvittningsemission	-	1 833	29 842	-	31 675
Teckningsoptioner	-	-	1 593	-	1 593
Emissionskostnader	-	-	-13	-	-13
Utgående balans per 31 december 2015	20 600	1 833	335 869	-34 853	323 449

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2015	2014
Rörelseresultat		-8 375	-6 783
Av- och nedskrivningar av immateriella tillgångar	11	621	88
Erhållen ränta		51	60
Betald ränta		-778	-931
Betalda inkomstskatter		1	-11
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-8 480	-7 577
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-7 182	11 503
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		1 346	385
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-14 316	4 311
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar	11	-579	-561
Avyttring immateriella tillgångar	26	1 000	-
Investering i fastigheter		-	-10 229
Investering i pågående nyanläggningar	13	-1 585	-1 095
Investering i dotterbolag		-1 853	-
Avyttring andelar i intressebolag		663	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 354	-11 885
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		4 781	6 171
Upptagna lån		-	9 718
Amortering av lån		-228	-450
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 553	15 439
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-12 117	7 865
Likvida medel vid årets början		13 781	5 916
Likvida medel vid periodens slut	20	1 664	13 781

Ovanstående rapport över kassaflöden för moderbolaget ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1. ALLMÄN INFORMATION

Aktiebolaget Fastator (publ) "Fastator" (organisationsnummer 556678-6645) är ett aktiebolag registrerat i Sverige. Fastator är registrerat på First North sedan 2012.

Företagets säte är Stockholm. Företaget är moderbolag i Fastator-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att investera i fastighetsrelaterade företag. Mer information om företags verksamhet och väsentliga händelser framgår av förvaltningsberättelsen. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusental svenska kronor (TSEK) om inget annat anges.

Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 5 april 2016 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 10 maj 2016.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Fastator-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 *Kompletterande redovisningsregler för koncerner*, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisningen upprättats anges nedan. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år.

Enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) 3 kap 4a § och 4 kap 14b § får företag som inte omfattas av EG:s förordning (1606/2002) om tillämpning av internationella redovisningsstandarder välja att upprätta sin koncernredovisning enligt internationella redovisningsstandarder (International Financial Reporting Standards – IFRS) godkända av Europeiska Unionen (EU). Fastators styrelse har beslutat att koncernredovisningen från och med räkenskapsåret 2015 ska upprättas enligt dessa regler.

Detta blir därmed den första årsredovisning för Fastator-koncernen som upprättas enligt IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2015 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2014 samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2014 (koncernens tidpunkt för övergång till IFRS).

När ingångsbalansräkningen enligt IFRS upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd. Koncernen ska visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder med motsvarande poster enligt IFRS. Denna avstämning finns redovisad i not 30.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen.

Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen
Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2015:

- Årliga förbättringar av IFRS-standarder, förbättringscykeln 2011–2013
- IFRIC 21 *Avgifter*

Tillämpningen av årliga förbättringar tydliggör endast existerande krav och tillämpningen av dessa förändringar har inte haft någon inverkan på koncernens redovisningsprinciper eller upplysningar för det aktuella räkenskapsåret eller föregående räkenskapsår, och förväntas inte heller ha någon inverkan på kommande perioder.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2015 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Ingen av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter, med undantag av de som följer nedan:

IFRS 9 *Finansiella instrument* hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna

ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas tre värderingskategorier för finansiella tillgångar; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Investeringar i eget kapitalinstrument ska redovisas till verkligt värde över resultaträkningen men det finns även en möjlighet att vid första redovisningstillfället redovisa instrumentet till verkligt värde över övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer då ske vid avyttring av instrumentet.

IFRS 15 *Revenue from contracts with customers* reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningsskyldigheten innebär att information om intäktsslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 *Intäkter* och IAS 11 *Entreprenadavtal* samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder i kraft den 1 januari 2018. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard, IFRS 16 *Leases*, som kommer att ersätta IAS 17 *Leasingavtal* samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetaagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. EU har ännu inte antagit standarden. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 16.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

2.3 Koncernredovisning

2.3.1 Dotterbolag

Dotterbolag är alla bolag (inklusive strukturerade bolag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. I not 3.2 finns en närmare beskrivning av koncernens avgränsning mellan rörelse- och tillgångsförvärv.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Fastator förvärvade under september 2015 Rehact AB genom en apportemission. Förvärvet redovisas som ett omvänt förvärv vilket medför att fd Fastator anses vara den redovisningsmässiga förvärvaren i transaktionen. Förvärvet bedöms vara ett tillgångsförvärv och inte ett rörelseförvärv. Därmed uppkommer ingen goodwill utan skillnaden mellan emissionsbeloppet och värdet på det förvärvade bolaget redovisas direkt mot eget kapital så som en emissionskostnad. Koncernredovisningen utgör därmed en fortsättning på det legala dotterbolagets finansiella rapporter, förutom vad gäller dess kapitalstruktur.

2.3.2 Intressebolag och joint ventures

Intressebolag och joint ventures är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intressebolag och joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IAS 39. Resultat av avyttring av aktier i intressebolag beräknas i enlighet härmed. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 12.

2.3.3 Förändringar i ägarandel i ett dotterbolag utan förändring av bestämmande inflytande

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som eget kapitaltransaktioner, det vill säga som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. En förändring i ägarandel redovisas genom en justering av de redovisade värdena för innehaven med och utan bestämmande inflytande så att de återspeglar förändringarna i deras relativa innehav i dotterbolaget. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterbolagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, värderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde per den tidpunkt när koncernen förlorar det bestämmande inflytandet. Ändringen i redovisat värde redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta

redovisningen av det kvarvarande innehavet som intressebolag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade enheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Om ägarandelen i ett joint venture eller intressebolag minskas men gemensam kontroll (joint venture) eller betydande inflytande (intressebolag) kvarstår omklassificeras endast ett proportionellt belopp av den vinst eller förlust som tidigare redovisades i övrigt totalresultat till resultatet.

2.3.4 Segmentrapportering

Fastators verksamhet utgörs av investeringar i fastighetsrelaterade investeringar, vilket utgör det segment som styrelsen och verkställande ledningen följer upp resultat och ställning. Därutöver finns endast centrala kostnader och finansiella poster.

2.3.5 Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter

Anläggningstillgångar (eller avyttringsgrupper) klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när deras redovisade värde huvudsakligen kommer att återvinnas genom en försäljningstransaktion och en försäljning anses mycket sannolik. De redovisas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Uppskjutna skattefordringar, tillgångar hänförliga till ersättningar till anställda, finansiella tillgångar, förvaltningsfastigheter och avtalsenliga rättigheter i försäkringsavtal är dock undantagna från detta värderingskrav.

Koncernen redovisar en förlust på grund av värdenedgång för varje första eller efterföljande nedskrivning av tillgången (eller avyttringsgruppen) till motsvarande verkligt värde efter avdrag för försäljningskostnader. En vinst redovisas för varje efterföljande ökning av det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader, men inte till högre belopp än det ackumulerade värdet för nedskrivningar som tidigare redovisats. En vinst eller förlust som inte tidigare redovisats när en anläggningstillgång (eller avyttringsgrupp) säljs, ska redovisas per det datum när tillgången eller avyttringsgruppen tas bort ur rapporten över finansiell ställning.

Anläggningstillgångar (inklusive sådana som är del av en avyttringsgrupp) skrivs inte av så länge de är klassificerade som att de innehas för försäljning. Ränta och andra kostnader hänförliga till skulderna i en avyttringsgrupp som innehas för försäljning redovisas fortlöpande.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och tillgångar i en avyttringsgrupp som innehas för försäljning redovisas separerade från andra tillgångar i balansräkningen. Skulderna hänförliga till en avyttringsgrupp som innehas för försäljning presenteras separerade från andra skulder i balansräkningen.

En avvecklad verksamhet är en del av ett företag som antingen har avyttrats eller är klassificerad som att den innehas för försäljning och som utgör en självständig väsentlig rörelsegren eller en verksamhet som bedrivs inom ett geografiskt område, ingår i en enda samordnad

plan för att avyttra en självständig väsentlig rörelsegren eller en verksamhet som bedrivs inom ett geografiskt område eller är ett dotterbolag som förvärvats uteslutande i syfte att vidareförvärjas. Resultatet från avvecklade verksamheter redovisas separat i resultaträkningen.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 4, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktsperioden.

Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår från Fastators sida, vilket normalt sker vid avflyttning. I hyresintäkterna ingår belopp som fakturerats hyresgästen avseende media och fastighetsskatt samt andra kostnader, i den mån Fastator inte agerat ombud för hyresgästens räkning.

2.4.2 Finansiella intäkter och kostnader

Räntaintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

2.5 Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4.1. Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Fastator är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioder.

2.6 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga

fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 12.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS 23 *Lånekostnader*. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

2.7 Inventarier

Inventarierna består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd, varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.

2.8 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel och kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorierna finansiell tillgång eller skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

2.8.1 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

2.8.2 Kundfordringar och Övriga fordringar

Kundfordringar

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Lån och övriga fordringar är icke-derivata finansiella tillgångar med fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Om inbetalning av belopp förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar. Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30 dagar och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar.

Övriga fordringar

Dessa belopp uppkommer generellt vid transaktioner utanför den normala löpande verksamheten i koncernen. Ränta tas ut på marknads-mässiga villkor. Säkerhet erhålls normalt inte. Långfristiga övriga fordringar förfaller till betalning inom fem år efter utgången av rapporteringsperioden.

Verkligt värde för kundfordringar och andra fordringar

Det verkliga värdet på kortfristiga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. För merparten av de långfristiga fordringarna skiljer sig inte heller det verkliga värdet väsentligt från dess redovisade värde.

De verkliga värdena har baserats på kassaflöden, diskonterade med aktuell utlåningsränta. De har klassificerats som nivå 3 i verkligt värdehierarkin på grund av innehållet av icke observerbara indata, inklusive motpartens kreditrisk (se not 21).

2.8.3 Leverantörsskulder och andra skulder

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Fastators leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Leverantörsskulder är utan säkerhet och betalas normalt inom 30 dagar. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar deras redovisade värden, då de av naturen är kortfristiga.

2.8.4 Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader), och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Avgifter som betalas för lånefaciliteter redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Det verkliga värdet på skulddelen i ett konvertibelt skuldebrev beräknas med en diskonteringsränta som utgörs av marknadsräntan för en skuld med samma villkor men utan konverteringsrätten till aktier. Beloppet redovisas som skuld till upplupet anskaffningsvärde fram tills att skulden konverteras eller förfaller. Konverteringsrätten redovisas inledningsvis som skillnaden mellan verkligt värde för hela det sammansatta finansiella instrumentet och skulddelens verkliga värde. Denna redovisas i eget kapital netto efter skatt.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den

ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas och företaget utfärdar egetkapitalinstrument till en långgivare för att utsläcka hela eller en del av en skuld ("debt for equity swap") redovisas skillnaden mellan den finansiella skuldens redovisade värde och egetkapitalinstrumentets verkliga värde i resultaträkningen.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.8.5 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången (en "förlusthändelse") och att denna händelse (eller händelser) har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

För kategorin lånefordringar och kundfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning.

Nedskrivningar och riskexponering

Information om nedskrivning av kundfordringar och andra fordringar, dess kreditvärdighet samt koncernens kreditriskexponering, valutarisik och ränterisk återfinns i not 21.

2.9 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

2.10 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Erhållna aktieägartillskott redovisas som övrigt tillskjutet kapital i koncernen men som balanserat resultat i moderbolaget.

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

2.11 Resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att dividera:

- resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare, exklusive utdelning som är hänförlig till preferensaktier
- med ett vägt genomsnittligt antal utestående stamaktier under perioden, justerad för fondemissionselementet i stamaktier som emitterats under året och exklusive återköpta aktier som innehas som egna aktier av Moderbolaget.

Resultat per aktie efter utspädning:

För beräkning av resultat per aktie efter utspädning justeras beloppen som använts för beräkning av resultat per aktie före utspädning genom att beakta:

- effekten, efter skatt, av utdelningar och räntekostnader på potentiella stamaktier, och
- det vägda genomsnittet av de ytterligare stamaktier som skulle ha varit

utestående vid en konvertering av samtliga potentiella stamaktier.

2.12 Eventualförpliktelse (ansvarsförbindelse)

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

2.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Det innebär skillnader, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader, rapport över totalresultat och rapport över förändringar i eget kapital.

2.13.1 Immateriella anläggningstillgångar

Aktiverat arbete för egen räkning redovisas som egen intäktspost i resultaträkningen. Under året har vidareutveckling bedrivits av RVU.

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Samtliga kvarvarande tillgångar har avyttrats i november 2015.

Följande avskrivningstider tillämpades:

Balanserade utgifter utveckling (från färdigställande av projekt)	3 år
Patent	20 år
Varumärken	20 år

2.13.2 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet provas kvartalsvis mot dotterbolagens egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.13.3 Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

2.13.4 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Rådet för finansiell rapportering har förtydligat hur koncernbidrag ska redovisas från och med 2013. Förtydligandet innebär att det finns en huvudregel och en alternativregel. Fastator har valt att redovisa enligt alternativregeln, vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

2.14 Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.15 Avrundning

Samtliga redovisade belopp i de finansiella rapporterna presenteras i tusental kronor om inte annat anges.

NOT 3. VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- 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 koncernens finansiella rapporter.

3.1 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 erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Avsnittet om marknadsvärdering i not 12 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett företag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Fastatorkoncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller tillgångsförvärv. Under 2015 och 2014 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

3.3 Verkligt värde på intressebolag

Fastator redovisar andelar i intressebolag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på innehavens marknadsvärde bedömda av oberoende värderare. 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.

Bolagsvärderingar baseras på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnads- massa samt marknaden för potentiella köpare. Avsnittet om marknadsvärdering i not 16 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

NOT 4. NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättning i koncernen avser i sin helhet hyresintäkter från förvaltningsfastigheter. Övriga intäkter avser i huvudsak vidarefakturerade administrativa tjänster till intressebolag.

NOT 5. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Styrelse och ledande befattningshavare	2 405	1 613	2 097	1 991
Övriga	-	485	17	788
Summa löner och ersättningar	2 405	2 098	2 114	2 779
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	210	170	209	170
Pensionskostnader - övriga anställda	-	123	10	71
Sociala avgifter	805	607	637	757
Summa	3 420	2 998	2 970	3 777

Av ovanstående ersättningar har styrelsearvoden till ett belopp om 320 TSEK fakturerats moderbolaget.

Central administration har fakturerats från det närstående bolaget OH Management AB, se upplysningar om närstående, not 25.

ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER 2015

Ledande befattningshavare	Not	Grundlön	Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Nicole Norrestad	1)	-	119	-	-	119
Styrelseledamot Erik Branting	1)	-	103	138	-	241
Styrelseledamot Ola Alterå	1)	-	81	-	-	81
Styrelseledamot Johan Goercki	1)	-	78	-	-	78
Styrelseledamot Svante Norrestad Bengtsson	2)	850	6	-	121	977
Styrelseordförande Mats Hulth	3)	-	53	-	-	53
Styrelseledamot Ulf Adelsohn	3)	-	20	-	-	20
Styrelseledamot Joachim Kuylenstierna	4)	960	-	-	-	960
Verkställande direktören Daniel Hummel	5)	150	-	-	39	189
Fd verkställande direktören Erika Kveldstad		889	-	-	151	1 040
Övriga ledande befattningshavare		161	-	-	-	161
Summa		3 010	460	138	311	3 919
Varav moderbolaget		1 637	460	138	209	2 444
Varav koncernen 6)		2 487	79	3	211	2 780

1) För perioden 1 januari – 17 juni 2015

2) För perioden 1 januari – 14 december 2015

3) För perioden 17 juni – 14 december 2015

4) För perioden 17 juni – 31 december 2015

5) Tillträdde 1 december 2015

6) I koncernen ingår endast moderbolagets ersättningar från 24 september, det vill säga efter Fastators förvärvsdatum.

Se även redovisningsprinciper punkt 2.3.1

Grundlön/styrelsearvode

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgår enligt beslut på årsstämman. Styrelsens ledamöter har inte fått någon ersättning utöver styrelsearvode förutom vad som anges i denna not. Styrelseledamöterna har möjlighet att fakturera sitt arvode genom bolag och har då rätt att utöver angivet arvode ta ut ersättning med belopp motsvarande sociala avgifter och moms, förutsatt att skattemässiga förutsättningar föreligger och det är kostnadsneutralt för Fastator.

Styrelseledamoten Erik Branting har utöver styrelsearvode erhållit 138 TSEK för fakturerat konsultuppdrag avseende översättningsarbete hänförligt till moderbolagets tidigare verksamhet.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare avser till koncernen fakturerade arvoden.

Bonus/rörliga ersättningar

Extra bolagsstämman den 14 december beslutade om ändring av de principer som antogs vid årsstämman den 17 juni rörande rörlig ersättning till ledande befattningshavare, i enlighet med styrelsens förslag att rörlig ersättning till en ledande befattningshavare får uppgå till högst 200 procent av befattningshavarens fasta årslön, samt att tidigare antagna principer för ersättning till ledande befattningshavare i övrigt ska gälla oförändrat. Inga rörliga ersättningar har utgått för 2015 (2014).

Avgiftsbestämd pension

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. Pensionsåldern för verkställande direktören och andra ledande befattningshavare är 65 år.

För VD och andra ledande befattningshavare uppgår pensionsgrundande lönebelopp upp till 7,5 inkomstbasbelopp, 4,5 procent i tjänstepensionsavsättning och på belopp över 7,5 inkomstbasbelopp utgår 30 procent i tjänstepensionsavsättning.

Avgångsvederlag

Mellan företaget och verkställande direktören gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 6 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida utgår inget avgångsvederlag. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 6 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot andra inkomster. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida utgår inget avgångsvederlag.

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2015		2014	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	7	6	5	5
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	2	1	0
Koncernen totalt	10	8	6	5
Medelantal anställda	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	1	50%	3	0%
Dotterbolagen	1	50%	2	25%
Koncernen totalt	2	50%	5	25%

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
PwC				
– Revisionsuppdraget	315	49	150	-
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	10	-	-
– Skatterådgivning	-	12	-	-
– Övriga tjänster	302	85	142	-
Summa	617	156	292	-
BDO Mälardalen AB				
– Revisionsuppdraget	-	-	120	127
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	25	25
– Skatterådgivning	-	-	-	-
– Övriga tjänster	-	-	5	-
Summa	-	-	216	152

Utöver ovanstående ersättningar till revisor har moderbolaget betalat ersättning till revisorerna om 392 TSEK (0) som aktiverats i moderbolaget i samband med förvärvet av Rehact AB.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 7. RESULTAT FRÅN FORDRINGAR SOM ÄR FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Moderbolaget	
	2015	2014
Nedskrivning av andelar i intressebolag	-	-673
Nedskrivning av andra långfristiga fordringar	-3 626	-
Summa resultat från koncernbolag	-3 626	-673

NOT 8. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter	3 125	3 563	20	56
Övriga finansiella intäkter	-	-	55	4
Ränteintäkter hänförliga till avvecklad verksamhet	274	386	-	-
Summa finansiella intäkter	3 399	3 949	75	60

NOT 9. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader kreditinstitut	-673	-209	-15	-15
Räntekostnader från aktieägarinlåning	-1 124	-1 423	-	-
Övriga räntekostnader	-773	-102	-1 110	-1 063
Övriga finansiella kostnader	-4	-72	-4	-4
Summa finansiella kostnader	-2 574	-1 806	-1 129	-1 082

NOT 10. INKOMSTSKATT

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, belopp redovisade direkt i eget kapital samt hur inkomstskatten påverkas av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den förklarar också väsentliga uppskattningar som har gjorts i förhållande till koncernens skatteposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt				
Aktuell skatt	-594	-148	-	-
Justeringar avseende tidigare år	135	-	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-459	-148	-	-
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-1 025	2	-36	-
Summa uppskjuten skatt	-1 025	2	-36	-
Summa inkomstskatt	-1 484	-146	-36	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Inkomstskatt hänförlig till:				
Resultat från kvarvarande verksamhet	-1 484	-146	-	-
Resultat från avvecklad verksamhet	-6 810	-9 069	-	-
Summa inkomstskatt	-8 294	-9 215	-	-

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt från kvarvarande verksamhet	54 931	49 483	-13 055	-8 478
Resultat före skatt från avvecklad verksamhet	32 548	21 829	-	-
Resultat före skatt	87 479	71 312	-13 055	-8 478
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 22%	-19 245	-15 689	2 872	1 865
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	11 463	6 146	-	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-22	-27	-924	-182
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	406	458	-	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-2 001	-81	-1 984	-1 919
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-22	-	-
- Emissionskostnader	-	-	-	236
- Ej värderat löpande underskott vid förvärv	970	-	-	-
- Justering avseende tidigare år	135	-	-	-
Summa skattekostnad	-8 294	-9 215	-36	-

1) Uppskjuten skattefordran redovisas ej om de beror på att uppskjuten skatteskuld ej redovisats vid förvärv. Beloppet blir då en reducering av den oredovisade uppskjutna skatteskulden

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:

-9,5% -12,9%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Underskottsavdrag				
Outnyttjade underskottsavdrag för vilken ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	36 292	4 463	33 599	24 741
Potentiell skatteförmån, 22%	7 984	982	7 392	5 443

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Konvertibla skuldebrev	-36	-	-36	-
Förvaltningsfastigheter	-989	2	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-1 025	2	-36	-

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen				
Konvertibla skuldebrev	36	-	36	-
Förvaltningsfastigheter	987	23 805	-	-
Summa uppskjuten skatt	1 023	23 805	36	-

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den nominella skattesatsen. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015	2014	2015	2014
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter				
Ingående balans	23 805	14 738	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	1 025	-2	36	-
Uppskjuten skatt hänförlig till verksamhet avsedd för försäljning	6 547	9 069	-	-
Omklassificerat till skulder avsedda för försäljning	-30 354	-	-	-
Utgående balans	1 023	23 805	36	0

NOT 11. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR (AVSER ENDAST MODERBOLAGET)

	Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	Patenträtter	Varumärke	Totalt
Per 1 januari 2014				
Anskaffningsvärde	1 611	1 427	12	3 050
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-	-468	-12	-480
Redovisat värde	1 611	959	-	2 570
Räkenskapsår 2014				
Ingående redovisat värde	1 611	959	-	2 570
Inköp /internt upparbetade	522	31	8	561
Avskrivningar	-	-89	-	-89
Utgående redovisat värde	2 133	901	8	3 042
Per 31 december 2014				
Anskaffningsvärde	2 133	1 458	20	3 611
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-	-557	-12	-569
Redovisat värde	2 133	901	8	3 042
Räkenskapsår 2015				
Ingående redovisat värde	2 133	901	8	3 042
Inköp /internt upparbetade	507	73	-	580
Avskrivningar	-	-62	-	-62
Nedskrivningar	-551	-	-8	-559
Avyttrat anskaffningsvärden	-2 640	-1 531	-20	-4 191
Avyttrat av- och nedskrivningar	551	619	20	1 190
Utgående redovisat värde	-	-	-	-
Per 31 december 2015				
Anskaffningsvärde	-	-	-	-
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-	-	-	-
Redovisat värde	-	-	-	-

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter i kvarvarande verksamhet består av följande fastigheter, en industrifastighet i Skåne och sex markfastigheter på Dalarö. Total uthyrningsbar yta är ca 8 300 m². Därutöver finns en fastighet redovisad i Tillgångar avsedda för försäljning, se not 26.

Fastator redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer, etc.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är framförallt en förändring av bedömda framtida marknadshyror. En förändring av diskonterings- eller kalkylräntan har en mindre påverkan på det bedömda värdet. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut en gång per räkenskapsår, för innevarande gjordes externa värderingar vid samtliga kvartal av Newsec av industrifastigheten. Externa värderingar för markfastigheterna har gjorts av Dalarö Skärgårdsförmedling vid utgången av kvartal tre.

Värdering industrifastighet

Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken Newsec genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut.

För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor. Kassaflödesanalysen

medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Huvuddelen av fastighetsbeståndet har besiktigats och besiktningen omfattar allmänna utrymmen samt ett urval av lokaler, där särskild vikt lagts vid större hyresgäster samt vakanta lokaler. Syftet med besiktningen är att bedöma fastighetens allmänna standard och skick, underhållsbehov, marknadsposition och lokalernas attraktivitet.

Kalkylräntan och direktavkastningskraven som har använts i beräkningarna har härletts från försäljningar av jämförbara objekt och annan relevant information, såsom den allmänna situationen på fastighetsmarknaden, tillväxt, hyrestider, befolkningsstruktur, finansmarknaden, investerares direktavkastningskrav, etc. Viktiga faktorer vid uppskattning av direktavkastningskrav är bedömningen av den framtida hyresutvecklingen härledande till fastigheterna, deras förändring i värde och möjligheten för dem att utvecklas, samt de standarder i vilka de har underhållits.

Kassaflödeskalkylerna baseras under 2015 på ett inflationsantagande om 1 procent och därefter 2 procent per år under kalkylperioden. Direktavkastningskravet för industrifastigheten är 6,75 (7,31) procent. Kalkylräntan är beräknad på 8 procent (8,6-8,9 procent). Vid en minskning av det initiala direktavkastningskraven med 50 punkter (0,5 procent) skulle värdet uppgå till 56 161 (51 524) TSEK, vid en ökning av initiala direktavkastningskravet med 50 punkter (0,5 procent) skulle marknadsvärdet uppgå till 48 413 (44 927) TSEK. Vid en minskning av marknadshyrorna med 5 procent skulle värdet uppgå till 50 945 (47 018) TSEK, vid en ökning av marknadshyrorna med 5 procent skulle marknadsvärdet uppgå till 53 055 (48 982) TSEK.

Värdering markfastigheter

Värdering av markfastigheterna på Dalarö har gjorts med ortsprismetoden, det vill säga marknadsvärdet på fastigheterna har bedömts utifrån försäljning av liknande objekt på orten. En förändring av det bedömda marknadsvärdet på +/- 5 procent skulle ge en värdeförändring med +/- 903 TSEK (0).

Övriga värderingar

Värdering av förvaltningsfastigheter som ingår i Tillgångar avsedda för försäljning värderas enligt samma metod som värdering av industrifastighet, det vill säga till verkligt värde med stöd av en marknadsanpassad kassaflödesmodell.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015	2014
Verkligt värde vid ingången av året	198 000	110 000		
Förvärvade fastigheter	18 050	48 213		
Värdeförändring kvarvarande verksamhet	4 000	39 787		
Värdeförändring avvecklad verksamhet	30 000	-		
Omklassificerat till tillgångar avsedda för försäljning	-180 000	-		
Redovisat fastighetsvärde	70 050	198 000		
Skattemässiga värden	24 808	56 960		
Ingående redovisat värde			10 229	-
Förvärvade fastigheter			-	10 229
Utgående redovisat värde			10 229	10 229
Skattemässiga värden			10 229	10 229

NOT 13. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015	2014
Ingående balans	190	-	1 095	1 095
Årets aktiveringar	500	190	1 585	-
Årets förvärv	2 180	-	-	-
Omklassificerat till tillgångar avsedda för försäljning	-190	-	-	-
Utgående balans	2 680	190	2 680	1 095

NOT 14. INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015	2014
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	106	106	95	95
Årets inköp	1 041	-	-	-
Utrangerade inventarier	-82	-	-95	-
Utgående anskaffningsvärde	1 065	106	-	95
Avskrivningar				
Ingående anskaffningsvärde	-66	-45	-95	-95
Årets avskrivningar	-171	-21	-	-
Utrangerade inventarier	82	-	95	-
Utgående avskrivningar	-155	-66	-	-95
Utgående balans	910	40	-	-

NOT 15. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets investeringar	289 853	-
Aktieägartillskott i befintliga bolag	31 674	-
Utgående anskaffningsvärde	321 527	-

Koncernens dotterbolag per 31 december 2015 anges nedan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2015	2014	2015-12-31	2014-12-31
Public Properties Europe AB	559027-0087	Stockholm	100%		50	-
KONYAB 1 i Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%		50	-
Vivskä AB	556848-4603	Stockholm	100%	100%	321 427	-
- Konkret Fastighetsutveckling i Sverige AB	556948-3448	Stockholm	100%	100%	-	-
- Lageråsen AB	556981-3990	Stockholm	100%	100%	-	-
- Konkret Fastighetsutveckling 11 i Visby AB	556885-3740	Stockholm	100%	100%	-	-
- Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	556852-1560	Stockholm	100%	100%	-	-
Summa anskaffningsvärde					321 527	-

Samtliga dotterbolag konsolideras i koncernen. Rösträttsandelen i de dotterbolag som ägs direkt av moderbolaget skiljer sig inte från den ägda andelen stamaktier.

NOT 16. ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Nedan visas de intressebolag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2015. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	160 074	-
Omklassificering till intressebolag	25	55 000
Årets investeringar	49	25
Aktieägartillskott i befintliga bolag	50	56 973
Resultat från perioden	52 105	48 076
Utgående anskaffningsvärde	212 303	160 074

NOT 16. ANDELAR I INTRESSEBOLAG forts

Koncernen hade följande intressebolag och joint ventures den 31 december 2015:

BOLAG SOM INGÅR I KONCERNEN	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i koncernen	
			2015	2014	2015-12-31	2014-12-31
Offentliga Hus i Norden Holding AB ^{2) 3)}	556971-0113	Stockholm	50%	100%	200 000	-
- Offentliga Hus i Norden AB ^{2) 3)}	556824-2696	Stockholm	-	50%	-	160 000
OH Management AB ¹⁾	556969-0562	Stockholm	50%	50%	273	74
GenovaFastator Holding AB ²⁾	559017-4057	Stockholm	50%	-	25	-
Konland AB ²⁾	559001-0731	Stockholm	49%	-	12 005	-
Summa anskaffningsvärde					212 303	160 074

1) Intressebolag

2) Joint venture

3) Aktierna i Offentliga Hus i Norden AB har under året sålts in i ett nytt mellanliggande holdingbolag, Offentliga Hus i Norden Holding AB. Transaktion har ej haft någon påverkan på koncernens resultat och ställning. I samband med transaktionen avyttrades 50 procent av aktierna i Offentliga Hus i Norden Holding AB till bokfört värde till JV-parten för Offentliga Hus i Norden AB.

16.1 Finansiell information i sammandrag för intressebolag och joint venture

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint ventureföretag och intressebolag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intressebolag och joint ventureföretag och inte Fastators andel av dessa belopp. Den finansiella informationen har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av värdering till verkligt värde, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förvärvet samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Fastator redovisar andelar i intressebolag till ett bedömt marknadsvärde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på innehavens marknadsvärde utförda 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 försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

I syfte att bedöma intressebolagens marknadsvärde värderas företagen externt av värderingsinstitut vid varje kvartal. Värderingarna är genomförda av Newsec.

Bolagsvärderingar baseras på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår av not 12 ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

Övriga värderingsfaktorer är betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värdehierarkin). För att säkerställa korrekt nivå på värdering av övriga värderingsfaktorer har bolaget anlitat ett externt värderingsföretag. 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 intressebolagens marknadsvärde med +/-5 procent skulle ge en värdeförändring om +/- 10 615 (+/- 8 004) TSEK.

	Offentliga Hus i Norden Holding AB /Offentliga Hus i Norden AB		Konland AB
	2015	2014	2015
Balansräkning i sammandrag			
Anläggningstillgångar			
Anläggningstillgångar	1 544 245	1 191 500	250 000
Summa anläggningstillgångar	1 544 245	1 191 500	250 000
Omsättningstillgångar			
Likvida medel	20 204	19 605	7 053
Övriga omsättningstillgångar	12 581	40 165	311
Summa omsättningstillgångar	32 785	59 770	7 364
Långfristiga skulder			
Finansiella skulder	1 041 337	693 366	215 760
Övriga långfristiga skulder	65 728	45 753	1 363
Summa långfristiga skulder	1 107 065	739 119	217 123
Kortfristiga skulder			
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	100 397	208 584	-
Övriga kortfristiga skulder	51 040	47 236	5 701
Summa kortfristiga skulder	151 437	255 820	5 701
Nettotillgångar	318 528	256 331	34 540
Avstämning mot redovisade värden			
Ingående nettotillgångar	160 000	-	-
Omklassificerat från dotterbolag	25	55 000	-
Förvärvat under perioden	-	-	24
Aktieägartillskott i befintliga bolag	50	56 973	-
Resultat från perioden	39 925	48 027	11 981
Övrigt totalresultat	-	-	-
Utgående nettotillgångar	200 000	160 000	12 005

	Offentliga Hus i Norden Holding AB /Offentliga Hus i Norden AB		Konland AB
	2015	2014	2015
Totalresultat i sammandrag			
Intäkter	95 380	66 251	9 569
Förvaltningsresultat	60 951	43 138	4 148
Finansiella intäkter	597	36	3
Finansiella kostnader	-29 274	-29 806	-3 011
Värdeförändring fastigheter	50 482	67 277	35 000
Skatt	-20 697	-20 079	-1 649
Periodens resultat	62 059	60 566	34 491
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	62 059	60 566	34 491
Erhållna utdelningar från intressebolag och joint ventures	-	-	-

16.2 Finansiell information i sammandrag för intressebolag och joint venture

Utöver innehaven i Intressebolagen som beskrivits ovan, har koncernen även innehav i ett antal Intressebolag som enskilt är oväsentliga, vilka har redovisats enligt kapitalandelsmetoden.

	2015	2014
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga Intressebolag	298	74
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Periodens resultat	199	48
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	199	48

NOT 17. FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH FINANSIELLA SKULDER

Koncernens samtliga finansiella tillgångar ingår i kategorin Lånefordringar och kundfordringar och samtliga finansiella skulder ingår i kategorin Övriga finansiella skulder. Koncernen har varken finansiella tillgångar eller finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Värdet klassificeras i en hierarki i tre olika nivåer utifrån den information som används för att fastställa deras verkliga värde. Nivå 1 avser när verkligt värde fastställs utifrån noterade priser på en aktiv marknad för identiska finansiella tillgångar eller skulder. Nivå 2 avser när verkligt värde fastställs utifrån annan observerbar information än noterade priser på en aktiv marknad. Nivå 3 avser

när det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga företagets egna antaganden. Verkligt värde för finansiella tillgångar och skulder fastställs genom att använda information som är hänförlig till en eller flera av ovan nämnda nivåer. Klassificeringen bestäms av den lägsta nivån i hierarkin för den information som har väsentlig effekt på värdet. Koncernen innehar endast finansiella tillgångar och skulder i nivå 2. Verkligt värde för de finansiella skulder som ingår i nivå 2 har fastställts i enlighet med allmänt vedertagna värderingstekniker baserade på diskontering av framtida kassaflöden, där diskonteringsräntan som speglar motpartens kreditrisk utgör den mest väsentliga indatan.

Specifikation finansiella tillgångar -

	Låne- och kundfordringar		Redovisat värde		Verkligt värde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Fordringar på Intressebolag	77 779	78 091	77 779	78 091	77 779	78 091
Andra långfristiga fordringar	-	1 530	-	1 530	-	1 530
Kundfordringar	2 393	3 276	2 393	3 276	2 393	3 276
Likvida medel	4 897	2 999	4 897	2 999	4 897	2 999
Summa	85 069	85 896	85 069	85 896	85 069	85 896

Specifikation finansiella skulder -

	Låne- och kundfordringar		Redovisat värde		Verkligt värde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skulder till kreditinstitut	28 696	57 938	28 696	57 938	28 696	57 938
Konvertibla skuldebrev	8 246	-	8 246	-	8 246	-
Övriga långfristiga skulder	13 718	43 930	13 718	43 930	13 718	43 930
Leverantörsskulder	1 563	1 565	1 563	1 565	1 563	1 565
Skulder till intressebolag	2 429	4 053	2 429	4 053	2 429	4 053
Övriga kortfristiga skulder	2 000	2 171	2 000	2 171	2 000	2 171
Summa	56 652	109 657	56 652	109 657	56 652	109 657

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 21. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.

Konvertibla skuldebrev

Konvertibellån 2012/2016 löper med en ränta om 9,75 procent och utbetalning av ränta sker halvårsvis sista bankdagen i maj och november. Lånet kan konverteras till aktier under följande tidpunkter: 15 januari 2014 – 28 februari 2014; 15 januari 2015 – 28 februari 2015; 15 januari 2016 – 28 januari 2016 samt 1 september 2016 – 15 oktober 2016 eller till och med den dag som följer av punkt 6 i konvertibelvillkoren.

Vid full konvertering av utestående lånebelopp enligt gällande villkor kan aktiekapitalet öka med 84 151 kronor och antalet aktier av Serie B kan ökas med 52 594 stycken aktier.

Lånet förfaller till betalning den 30 november 2016 i den mån konvertering inte dessförinnan skett. För fullständiga villkor hänvisas till konvertibelvillkoren som finns publicerade på bolagets hemsida. Nominellt värde på konvertibellånet per 2015-12-31 är 8 415 096 (8 752 996) kronor.

Utfall av konverteringsperioden 15 januari 2015 – 28 februari 2015: Under konverteringsperioden tecknades 5 495 stycken aktier till kursen 20 kr per aktie, aktiekapitalet ökade med 1 099 kronor.

Under året har även utestående konvertibellån återköpts till ett värde om 228 000 kronor.

NOT 18. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	2 393	3 276	272	-
Minus: reservering för osäkra fordringar	-	-	-	-
Kundfordringar – netto	2 393	3 276	272	-
Samtliga kundfordringar är i SEK				

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Mindre än 2 månader	2 393	2 593	272	-
2 till 9 månader	-	683	-	-
Summa kundfordringar	2 393	3 276	272	-

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet.

NOT 19. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyra	75	116	75	64
Förutbetalda kostnader	182	-	177	-
Upplupna ränteutgifter	10	39	25	-
Övriga poster	25	-	-	17
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	292	155	277	81

NOT 20. LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 4 897 TSEK (2 999) och utgörs av banktillgodo-havanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts

hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 1 664 TSEK (13 781).

NOT 21. UPPLÅNING OCH FINANSIELL RISKHANTERING

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Fastators kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån, lån från ägarna samt eget kapital, med en belåningsgrad i förhållande till värdet på fastigheter exklusive aktieägarinlåning på 63 (33) procent per årsskiftet och en soliditet på 78 (67) procent. Räntekostnader är också en av företagets största kostnaderposter och det är av strategisk betydelse för Fastator att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Finansiell riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD och CFO, vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valuta-risk, ränterisk och andra priskrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs VD och CFO enligt gällande rutiner. Koncernen har inga valutaexponeringar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditets-

hanteringen centraliserad till VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisker till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till VD och CFO som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för koncernen. Detta rapporteras löpande till VD och styrelse. Upplåning från kreditinstitut sker på 3 månaders rörlig ränta vilket innebär att koncernen kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. En ökning respektive en minskning av räntan med en procentenhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 527 TSEK per år.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparterns oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Koncernen hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning. Övriga kreditrisker utgörs av finansiella fordringar på intressebolag. Dessa övervakas kontinuerligt genom aktivt styrelsearbete i respektive bolag/investering.

Lånevillkor

Lånevillkor eller covenantar som banken ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en rätetäckningsgrad om minst 1,5 ggr samt belåningsgrad om 65 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. Fastator eller dess dotterbolag inte har brutit mot något lånevillkor eller covenant.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Långfristig upplåning				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	27 832	-	760	760
Konvertibla skuldebrev	-	-	-	8 420
Övriga långfristiga skulder	13 718	43 930	9 718	9 718
Summa långfristig upplåning	41 550	43 930	10 478	18 898
Kortfristig upplåning				
Konvertibla skuldebrev	8 246	-	8 246	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	864	57 938	-	-
Övriga skulder	2 000	2 000	-	-
Summa kortfristig upplåning	11 110	59 938	8 246	-
Summa upplåning	52 660	103 868	18 724	18 898

Skulderna till kreditinstitut förfaller fram till 2020 och löper med en genomsnittlig ränta på 2,15 procent per år (2014: 2,79 procent per år). Den sammantagna genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 3,29 procent (2014: 3,19 procent per år).

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 27 936 TSEK (2014: 57 938 TSEK). Säkerhet för banklån utgörs av koncernens fastigheter samt aktier i koncernföretag (not 23 och 24).

Förfallostruktur

Skulder som förfaller till betalning:

inom 1 år från balansdagen

1–5 år från balansdagen

senare än 6 år efter balansdagen

Summa förfallostruktur

Koncernen		Moderbolaget	
2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
11 110	59 938	8 246	-
41 550	43 930	10 478	18 898
-	-	-	-
52 660	103 868	18 724	18 898

Likviditetsanalys

6 månader eller mindre

6–12 månader

1–5 år

senare än 6 år efter balansdagen

Summa likviditetsanalys

Koncernen		Moderbolaget	
2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
1 291	59 589	410	410
11 440	40 750	8 589	410
43 806	6 425	10 523	19 320
-	-	-	-
56 537	106 764	19 522	20 140

Beloppen avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder. Skulderna löper med olika räntor; 3 månaders rörlig ränta, 5 procent, 9,75 procent samt Riksbankens referensränta +2 procent.

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	342	1 246	187	71
Förutbetalda hyresintäkter	1 092	324	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	388	164	366	418
Övriga poster	1 235	245	1 045	554
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 057	1 979	1 598	1 043

NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	27 936	57 937	-	-
Tillgångar avsedda för försäljning (fastighet)	28 350	-	-	-
Aktier i dotterbolag	143 797	103 121	-	-
Summa ställda säkerheter	200 083	161 058	-	-

NOT 24. ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Borgensåtaganden för lån i intressebolag	90 037	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	90 037	-	-	-

NOT 25. UPPLYSNINGAR OM NÄRSTÅENDE

Inom Fastator har följande närstående parter identifierats:

- Mats Invest AB och Skälsö Intressenter AB har var för sig ett betydande inflytande och tillsammans ett bestämmande inflytande i Fastator. Bolagens ägar-/röstandel uppgår till 32,0 procent/30,5 procent respektive 30,4 procent/28,9 procent i Fastator.
- Innehav i dotterbolag redovisas i not 15.
- Innehav i intressebolag redovisas i not 16.
- Styrelseledamöter i Fastator har ett bestämmande eller betydande inflytande. Förteckning över och ersättningar till styrelseledamöterna återfinns i not 5.
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- Fastator köper central administration från intressebolaget OH Management AB. Under året uppgick köpen till 776 TSEK (191).
- Fastator fakturerar ledningstjänster till intressebolaget OH Management AB och Offentliga hus i Norden AB. Under året uppgick intäkterna 787 TSEK (388).
- Vivskä AB har under 2015 erhållit amortering på lån till

intressebolag om 17 091 TSEK samt räntebetalning om 5 081 TSEK.

Ränteintäkten 2015 uppgår under året till 3 050 TSEK (3 525 TSEK).

- Vid tidpunkten för att 50 procent av Offentliga Hus i Norden AB avyttrades förelåg en skuld i Vivskä AB till Offentliga Hus i Norden AB avseende uppkomna koncernmellanhavanden. Skulden har under året amorterats med 1 624 TSEK.
- Fastator har under 2015 lämnat ett kortfristigt lån till intressebolaget Offentliga Hus i Norden AB uppgående till 3 500 TSEK. Ränta utgår med 5 procent och ränteintäkten uppgår under året till 15 TSEK.
- Fastator har under året lämnat ett lån till intressebolaget Konland AB uppgående till 13 279 TSEK. Ränta utgår med 5 procent från 2016. Under 2015 har igen ränta utgått. Nedlagda timmar av ledningen i Fastator för utveckling av fastigheterna har fakturerats enligt marknadsmässiga villkor om totalt 1 690 TSEK.
- Fastator har under året köpt tjänster från Skälsö Arkitekter AB avseende arkitektarbete om 13 TSEK.

	Offentliga Hus i Norden AB		Konland AB		Summa	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Lån till intressebolag						
Vid årets början	83 172	84 648	-	-	83 172	84 648
Amortering	-17 091	-5 000	-	-	-17 091	-5 000
Lån som utbetalats under året	3 500	-	13 279	-	16 779	-
Ränteintäkter	3 065	3 524	-	-	3 065	3 524
Betalda räntor	-5 081	-	-	-	-5 081	-
Vid årets slut	67 565	83 172	13 279	-	80 844	83 172
- varav långfristiga	61 000	61 000	13 279	-	74 279	61 000
- varav kortfristiga	6 565	22 172	-	-	6 565	22 172

	Offentliga Hus i Norden AB		Konland AB		Summa	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Lån från intressebolag						
Vid årets början	4 053	-	-	-	4 053	-
Lån som erhållits utbetalats under året	-	4 053	-	-	-	4 053
Amortering under året	-1 624	-	-	-	-1 624	-
Vid årets slut	2 429	4 053	-	-	2 429	4 053
- varav kortfristiga	2 429	4 053	-	-	2 429	4 053

NOT 26. AVVECKLAD VERKSAMHET

	Koncernen	
Resultat från avvecklad verksamhet	2015	2014
Avvecklingen av immateriella rättigheter	-	-
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	25 738	32 903
Offentliga Hus i Norden AB	-	-28 632
Skälsö AB	-	8 489
Summa	25 738	12 760

26.1 Avvecklad verksamhet 2015

Immateriella rättigheter

I det omvända förvärvet där Fastator förvärvade den tidigare verksamheten i Rehact AB ingick verksamheten Rehact Energy Systems och den patenterade produkten RVU. Verksamheten inklusive patent och varumärken avyttrades den 25 november 2015. Tillgångarna avyttrades för 3 000 TSEK vilket motsvarade värdet i Fastators förvärvsbalans. Avyttringen har därmed inte haft någon resultatpåverkan.

Köpeskillingen är uppdelad i två delar; 1 000 TSEK kontant och resterande del om 2 000 TSEK utgörs av en säljarrevers på ett år. Under vissa villkor kan reversen omvandlas till aktier i det bolag som framöver bedriver verksamheten.

Verksamheten hade inga intäkter eller kostnader under den period som den ingick i Fastatorkoncernen.

Erhållen köpeskillning eller köpeskillning som kommer att erhållas:

Kontant	1 000
Säljarrevers	2 000
Totalt försäljningspris	3 000
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-3 000
Resultat före skatt	-
Resultat vid försäljning efter skatt	-

De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid tidpunkten för försäljningen (25 november 2015) var:

Balanserade utgifter för utvecklingsarbete	2 088
Patenträtter	912
Nettotillgångar	3 000

Konkret Fastighetsutveckling i Sverige AB

I december 2015 sålde Fastator 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till Genova Property Group. Avsikten med transaktionen är att Genova Property Group tillsammans med Fastator ska utveckla fastigheten till bostäder. Köpeskillingen var 151 Mkr vilket mot-

svarar koncernmässigt värde på bolaget med återläggning av uppskjuten skatt. Köpeskillingslikviden utgjordes av 10 Mkr kontant och resterande köpeskillingen utgjordes av en preferensaktie i det nya ägarbolaget GenovaFastator Holding AB. Tillträde skedde den 1 februari 2016.

De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid tidpunkten för per den 31 december 2015 alternativt vid försäljningen var:

	Konkret Fastighets- utveckling i Nacka AB	Immateriella rättigheter
Immateriella anläggningstillgångar	-	3 000
Materiella anläggningstillgångar	180 190	-
Omsättningstillgångar exklusive likvida medel	3	-
Likvida medel	1 917	-
Totala tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	182 110	3 000
Uppskjutna skatteskulder	30 354	-
Finansiella långfristiga skulder	27 300	-
Finansiella kortfristiga skulder	1 050	-
Övriga kortfristiga skulder	1 408	-
Totala skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	60 112	-
Nettotillgångar	121 998	3 000

	Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	
	2015	2014
Resultaträkning avseende avvecklade verksamheter:		
Hysesintäkter	4 122	4 006
Fastighets- och administrationskostnader	-675	-728
Värdeförändring fastigheter	30 000	40 000
Rörelseresultat	33 447	43 278
Finansnetto	-899	-1 306
Skatt	-6 810	-9 069
Periodens resultat	25 738	32 903

26.2 Avvecklad verksamhet 2014

I april 2014 avyttrades hela innehavet i Skälsö AB och 50 procent i Offentliga Hus i Norden AB enligt plan. Samtliga tillgångar och skulder

hänförliga till dessa båda företag omförs till separata balansrader. Tillgångar avsedda för försäljning respektive Skulder avsedda för försäljning, per 2014-01-01.

De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid tidpunkten för per den 31 december 2015 alternativt vid försäljningen var:

	Offentliga Hus i Norden AB	Skälsö AB 1)	Summa
Erhållen köpeskilling:			
Kontant	55 000	-	55 000
Omklassificerat till andelar i intressebolag	55 000	-	55 000
Inlösen av aktier	-	350 542	350 542
Realiserad internvinst	-	16 513	16 513
Redovisat värde för sålda nettotillgångar	-163 678	-358 566	-522 244
Resultat före skatt	-53 678	8 489	-45 189
Resultat vid försäljning efter skatt	-53 678	8 489	-45 189
Fastators kapitalandel från första kvartalet	25 046	-	25 046
Summa resultat från avvecklad verksamhet	-28 632	8 489	-20 143

1) Försäljningen skedde genom inlösen av aktier

De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid tidpunkten för försäljningen (31 mars 2014) var:

	Offentliga Hus i Norden AB	Skälsö AB 1)
Materiella anläggningstillgångar	871 845	375 157
Finansiella anläggningstillgångar	-	53 783
Omsättningstillgångar exklusive likvida medel	6 151	12 425
Likvida medel	10 800	1 726
Totala tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	888 796	443 091
Uppskjutna skatteskulder	-32 719	-14
Finansiella långfristiga skulder	-325 133	-69 000
Finansiella kortfristiga skulder	-331 287	-1 415
Övriga kortfristiga skulder	-35 979	-14 096
Totala skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	-725 118	-84 525
Nettotillgångar	163 678	358 566

NOT 27. RESULTAT PER AKTIE**27.1 Resultat per aktie**

Resultat per aktie före utspädning, kronor	2015	2014
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,35	4,11
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,09	0,90
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,44	5,01
Resultat per aktie efter utspädning, kronor		
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,35	4,11
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	2,09	0,90
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,44	5,01

27.2 Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning	2015	2014
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Från kvarvarande verksamheter	53 447	49 342
Från avvecklad verksamhet	25 738	10 786
Summa	79 185	60 128
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Från kvarvarande verksamheter	-	-5
Från avvecklad verksamhet	-	1 974
Summa	-	1 969
Resultat per aktie efter utspädning	2015	2014
Resultat från kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Använt i beräkningen av resultat per aktie före utspädning	53 447	49 342
Räntekostnad för konvertibla skuldebrev	385	-
Använt i beräkningen av resultat per aktie efter utspädning 1)	53 832	49 342
Resultat från avvecklad verksamhet	25 738	10 786
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare använt i beräkningen av resultat per aktie efter utspädning	79 570	60 128
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	2015	2014
Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före utspädning		
- Registrerade aktier	12 234 978	11 999 999
- Pågående kvittningsemission	53 336	-
Summa	12 288 314	11 999 999
Justeringar för beräkning av resultat per aktie efter utspädning		
- Konvertibla skuldebrev	14 121	-
Summa	12 302 435	11 999 999

1) För beräkning av resultat per aktie efter utspädning har ränta hänförligt till konvertibelt skuldebrev återlagts. Resultat per aktie efter utspädning kan dock aldrig vara högre än före utspädning. I dessa fall anges resultat per aktie före utspädning även för resultat per aktie efter utspädning.

NOT 28. EGET KAPITAL

Avstämmning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2014	4 226 615
Registrering av emission	106 666
Utbyte konvertibla skuldebrev	24 412
Teckningsoptioner	638 230
Per 31 december 2014	4 995 923
Utbyte konvertibla skuldebrev	5 495
Nyemission	2 000 000
Apportemission	95 999 993
Sammanslagning aktier 8:1	-90 126 235
Kvittningsemission	1 145 145
Per 31 december 2015	14 020 321

För beskrivning av förändringarna i det egna kapitalet hänvisas till koncernens respektive moderbolagets rapporter över förändringar i eget kapital.

Utbyte konvertibla skuldebrev

Under året har innehavare av konvertibla skuldebrev valt att konvertera konvertibla skuldebrev motsvarande ett belopp om 110 TSEK till 5 495 aktier före sammanslagning av aktierna. Det registrerade aktiekapitalet ökade därmed med 1 TSEK.

Nyemission

I maj 2015 nyemitterades 2 000 000 aktier, före sammanslagningen av aktier, till kursen 12,80 kronor. Det registerade aktiekapitalet ökade därmed med 400 TSEK.

Apportemission

Fastator förvärvade den 24 september 2015 Rehact AB genom en apportemission som gav ägarna i fd Fastator ett bestämmande inflytande i Aktiebolaget Fastator (publ). Förvärvet genomfördes genom en apportemission om 95 999 993 nyemitterade aktier i bolaget till ett värde om 3,00 SEK per aktie, vilka tecknades av aktieägarna i fd Fastator. Apportemissionen som registrerades den 24 september medförde en utspädning av de nuvarande aktieägarna om cirka 93 procent av kapitalet samt cirka 88 procent av rösterna.

Kvittningsemission

1 145 145 aktier tecknades genom en kvittningsemission till kursen 27,66 kronor. Därmed tillfördes det egna kapitalet 31 675 TSEK.

Teckningsoptioner

Fastator emitterade den 14 december 2015, 650 000 teckningsoptioner. Per den 31 december var 500 000 teckningsoptioner förvärvade av Fastators ledningsgrupp.

Resterande 150 000 teckningsoptioner ägs av dotterbolaget KONYAB 1 i Sverige AB. Koncernen har därmed tillförts 1 225 TSEK i likvid för teckningsoptionerna, motsvarande 2,45 kr/option. Optionspriset är baserat på börskursen på emissionsdagen och är prissatta i enlighet med Black & Scholes-modellen.

Innehavare av teckningsoption äger rätt att under perioden 2020-12-01 – 2020-12-31 för en teckningsoption teckna en ny aktie i bolaget till en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 7 december – 18 december 2015, vilket motsvarar 43,05 kronor.

NOT 29. KASSAFLÖDE

Kassaflöde från rörelsen, Rörelseresultat	2015	2014
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	54 115	47 340
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	33 448	43 278
Summa rörelseresultat	87 563	90 618
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		
Övriga ej kassaflödespåverkande poster avser:		
Kvarvarande verksamhet		
- Värdeförändring fastigheter	4 000	-213
- Resultat från intressebolag	52 105	48 076
Summa	56 105	47 863
Avvecklad verksamhet		
- Värdeförändring fastigheter	30 000	40 000
Summa	30 000	40 000
Summa övriga ej kassaflödespåverkande poster	86 105	87 863
Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet		
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-871	1 972
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	55 000
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-787	-
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	-1 658	56 972

NOT 30. BYTE AV REDOVISNINGSPRINCIP

Detta är den första årsredovisningen för Fastatorkoncernen som upprättats enligt IFRS. De redovisningsprinciper som återfinns i not 2 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2015 och för den jämförande information som presenteras per 31 december 2014 samt vid upprättandet av rapporten över periodens ingående finansiella ställning (ingångsbalansräkningen) per den 1 januari 2014 (koncernens tidpunkt för övergång till IFRS). När ingångsbalansräkningen enligt IFRS upprättades justerades belopp som i tidigare årsredovisningar rapporterats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vid avstämning mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS enligt IFRS 1 ska koncernen visa en avstämning av eget kapital och summa totalresultat som redovisats enligt tidigare redovisningsprinciper för tidigare perioder med motsvarande poster enligt IFRS. Övergången från tidigare redovisningsprinciper till IFRS har inte haft någon effekt på redovisningen av det kassaflöde som genererats av koncernen. Nedanstående tabeller visar avstämningen mellan tidigare tillämpade redovisningsprinciper och IFRS för respektive period för eget kapital och summa totalresultat.

Avstämning av eget kapital per den 1 januari och 31 december 2014

I samband med ett byte av redovisningsprincip ska även jämförelseår och öppningsbalans omräknas. I nedanstående sammanställningar visas effekterna av IFRS på koncernens totalresultaträkning för 2014 samt balansräkning per den 1 januari 2014 och 31 december 2014.

Nedan kommenteras de poster i koncernens balansräkning som värderats om till verkligt värde i samband med omräkning till IFRS.

1. IAS 1 Utformning av finansiella rapporter

IAS 1 ger en större frihet beträffande räkningarnas uppställningsformer än vad årsredovisningslagen ger. Koncernen har i syfte att bättre återspegla verksamheten valt att ändra uppställningsformen för resultaträkningen. Omföring har även skett inom eget kapital för att anpassa redovisningen till IFRS. Justeringen avser omföring av överkursfond till övrigt tillskjutet kapital.

En övergång från BFN med ÅRL-uppställning av resultat- och balansräkningen medför vissa ändringar i benämningar av raderna i resultat- och balansräkningen. Bland annat benämns kassa och bank numera likvida medel. Inom eget kapital försvinner benämningen bundna

reserver (uppskrivningsfond och kapitalandelar av obeskattade reserver). I det egna kapitalet ingår även eget kapital hänförligt till minoriteten.

2. IFRS 3 Rörelseförvärv

Fastator har gjort ett förvärv av företag under 2014. Dotterbolaget bedrev vid förvärvstillfället ingen rörelse och har till följd av detta redovisats som tillgångsförvärv. Vid förvärvstillfället förvärvade Fastator 100 procent av aktierna i bolaget. Förvärvsutgifter inräknas som en del av anskaffningsvärdet.

3. IFRS 5 Tillgångar som innehas för försäljning

Enligt IFRS 5 ska tillgångar och skulder som uppfyller villkoren i IFRS 5 redovisas separat i rapporterna över finansiell ställning. Vid ingången av 2014 ingick de helägda dotterbolagen Skälsö AB och Offentliga Hus i Norden AB. I april 2014 avyttrades hela innehavet i Skälsö AB och 50 procent i Offentliga Hus i Norden AB enligt plan. Samtliga tillgångar och skulder hänförliga till dessa båda företag omförs till separata balansrader. Tillgångar avsedda för försäljning respektive skulder avsedda för försäljning, per 2014-01-01. Omklassificeringen redovisas nedan i en egen kolumn. Därutöver har tillgångarna och skulderna omräknats i enlighet med punkt 3 och 4 nedan, varvid det egna kapitalet netto har ökat med 4 463 TSEK. Per den 31 december 2014 fanns inga tillgångar avsedda för försäljning.

4. IAS 40 Förvaltningsfastigheter

I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas förvaltningsfastigheter i koncernen till verkliga värden från och med tidpunkten för övergången till IFRS. Enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper redovisades förvaltningsfastigheterna enligt anskaffningsvärdemetoden.

Effekten avseende detta vid omräkningen till IFRS blir en ökning av det redovisade värdet på förvaltningsfastigheterna med 65 699 TSEK den 1 januari 2014 samt en ökning 1 06 003 TSEK den 31 december 2014.

5. IAS 28 Intressebolag

Efter avyttringen av 50 procent av aktierna i Offentliga Hus i Norden AB redovisas innehavet som intressebolag. Innehav i intressebolag och joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IAS39. Vid avyttringen korrigeras anskaffningsvärdet för Offentliga Hus med -1 793 TSEK så att det motsvarar marknadsvärdet vid försäljningen, det vill säga 55 000 TSEK vid avyttringstillfället.

Effekten av detta vid omräkning till IFRS vid utgången av året blir en ökning av det redovisade värdet av andelar i intressebolag med 37 736 TSEK. Nettoeffekten uppgår därmed till 35 943 TSEK.

6. IAS 12 Inkomstskatter

I enlighet med koncernens redovisningsprinciper redovisas från och med tidpunkten för omräkningen till IFRS ingen förvärvad uppskjuten skatt då denna istället minskar fastighetens värde vid förvärvstillfället. Uppskjuten skatt redovisas enbart på de temporära skillnader som uppkommer efter förvärvstillfället. All uppskjuten skatt på temporära skillnader efter uppkomna förvärvsdatum skall också redovisas till nominell skattesats om 22 procent. Endast uppskjutna skatteskulder redovisas. Uppskjutna skattefordringar på objektsnivå redovisas ej, då uppkomna skattefordringar är ett resultat av att den initiala skatteskulden ej redovisas.

Effekten avseende detta vid omräkningen till IFRS blir en ökning av det redovisade värdet på den uppskjutna skatteskulden med 14 454 TSEK den 1 januari 2014 samt en ökning om 23 805 TSEK den 31 december 2014.

7. Effekter på eget kapital

Summan av IFRS-justeringarnas nettoeffekt på eget kapital efter beaktande av skatter sammanfattas i nedan tabell. Samtliga IFRS-justeringar har redovisats mot balanserade vinstmedel.

	2014-12-31	2014-01-01
Eget kapital enligt tidigare principer	194 597	534 331
Tillgångar avsedda för försäljning	-	4 463
Förvaltningsfastigheter	106 003	65 699
Intressebolag	35 943	-
Uppskjuten skatt	-23 805	-14 454
Eget kapital enligt IFRS	312 738	590 039

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2014-01-01				IFRS
	Not	Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS-justeringar	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter		1 171 563	-1 127 262	65 699	110 000
Pågående nyanläggningar		31 937	-31 937	-	-
Inventarier		1 270	-1 208	-	62
Summa materiella anläggningstillgångar	4	1 204 770	-1 160 407	65 699	110 062
Finansiella anläggningstillgångar					
Andra långfristiga fordringar		53 783	-53 783	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		53 783	-53 783	-	-
Summa anläggningstillgångar		1 258 553	-1 214 190	65 699	110 062
Omsättningstillgångar					
Varulager		600	-600	-	0
Kundfordringar		1 726	-1 625	-	101
Övriga kortfristiga fordringar		12 349	-11 378	-	971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		789	-626	-	163
Likvida medel		9 433	-8 511	-	922
		24 897	-22 740	-	2 157
Tillgångar som innehas för försäljning	3	-	1 232 088	-	1 232 088
Summa omsättningstillgångar		24 897	1 209 348	-	1 234 245
SUMMA TILLGÅNGAR		1 283 450	-4 842	65 699	1 344 307
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	7	534 331	4 463	51 245	590 039
Långfristiga skulder					
Uppskjutna skatteskulder	6	37 035	-36 751	14 454	14 738
Långfristiga skulder till kreditinstitut		444 830	-415 693	-	29 137
Övriga långfristiga skulder		84 783	-47 340	-	37 443
Summa långfristiga skulder		566 648	-499 784	14 454	81 318
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		138 359	-137 309	-	1 050
Leverantörsskulder		14 154	-13 542	-	612
Aktuell skatteskuld		512	-199	-	313
Övriga kortfristiga skulder		5 156	-4 523	-	633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 290	-23 251	-	1 039
		182 471	-178 824	-	3 647
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	3	-	669 303	-	669 303
Summa kortfristiga skulder		182 471	490 479	-	672 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 283 450	-4 842	65 699	1 344 307

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2014-12-31			IFRS
		Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS-justeringar	
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter		91 997	-	106 003	198 000
Pågående nyanläggningar		190	-	-	190
Inventarier		40	-	-	40
Summa materiella anläggningstillgångar		92 227	-	106 003	198 230
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i intressebolag		124 131	-1 792	37 735	160 074
Fordringar på intressebolag		61 000	-	-	61 000
Andra långfristiga fordringar		1 530	-	-	1 530
Summa finansiella anläggningstillgångar		186 661	-1 792	37 735	222 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		278 888	-1 792	143 738	420 834
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar		3 276	-	-	3 276
Fordringar till intressebolag		22 172	-	-	22 172
Övriga kortfristiga fordringar		196	-	-	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		155	-	-	155
Likvida medel		2 999	-	-	2 999
Summa omsättningstillgångar		28 798	-	-	28 798
SUMMA TILLGÅNGAR		307 686	-1 792	143 738	449 632
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	7	194 597	-1 792	119 933	312 738
Långfristiga skulder					
Uppskjutna skatteskulder	6	-	-	23 805	23 805
Långfristiga skulder till kreditinstitut		-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder		43 930	-	-	43 930
Summa långfristiga skulder		43 930	-	23 805	67 735
Kortfristiga skulder					
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		57 938	-	-	57 938
Leverantörsskulder		1 565	-	-	1 565
Skulder till intressebolag		4 053	-	-	4 053
Aktuell skatteskuld		668	-	-	668
Övriga kortfristiga skulder		2 956	-	-	2 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 979	-	-	1 979
Summa kortfristiga skulder		69 159	-	-	69 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		307 686	-1 792	143 738	449 632

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

Avstämning av summa totalresultat för 2014

Nedan kommenteras de poster i koncernens resultaträkning som värderats om till verkligt värde i samband med omräkning till IFRS.

8. IFRS 5 Tillgångar som innehas för försäljning

Enligt IFRS 5 ska resultat av avvecklade verksamheter redovisas separat i rapporten över totalresultatet. Vinst från försäljningen av Skälsö AB och Offentliga Hus i Norden AB enligt tidigare redovisningsprinciper om 3 595 TSEK omklassificeras till en egen rad i resultaträkningen, Resultat från avvecklad verksamhet. Därutöver justeras resultatet med ytterligare -18 350 TSEK i enlighet med omräkning av innehaven enligt IFRS. Netto belastas därmed resultatet med -16 548 TSEK inklusive justeringen på -1 793 TSEK i punkt 5 ovan i första stycket.

I december 2015 beslutades att avyttra 50 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB. Avyttringen innebär att transaktionen ska redovisas i enlighet med IFRS 5 samt att 2014 års resultaträkning ska räknas om retroaktivt, där samtliga resultatrader hänförliga till denna verksamhet omklassificeras till resultatraden Resultat från avvecklad verksamhet.

Detta innebär att periodens resultat före skatt om 1 972 TSEK omklassificerats till Resultat från avvecklad verksamhet. Därutöver redovisas periodens omvärdering av fastigheter, 40 000 TSEK, samt periodens förändring av uppskjuten skatt, -9 069 TSEK, som Resultat från avvecklad verksamhet. Sammantaget uppgår Resultat från avvecklad verksamhet hänförligt till Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB till 32 903 TSEK.

Justeringarna kan sammanfattas med att resultat enligt tidigare redovisningsprinciper om -1 622 TSEK har omklassificerats från resultat före skatt till resultat från avvecklad verksamhet. Därutöver har IFRS-justeringar gjorts på raden resultat från avvecklad verksamhet med netto -14 382 TSEK.

9. IAS 40 Förvaltningsfastigheter

Avskrivningar redovisas ej enligt IFRS utan elimineras i sin helhet från resultaträkningen med ett belopp uppgående till 517 TSEK för 2014 och redovisas som en orealiserad värdeförändring för 2014.

Tillsammans med justeringar enligt punkt 4 ovan redovisas värdeförändringar på -213 TSEK i resultaträkningen.

10. IAS 28 Intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag redovisas från den tidpunkt då bolaget redovisas som intressebolag. I april 2014 övergick Offentliga Hus i Norden AB från att vara ett dotterbolag till ett till 50 procent ägt intressebolag. Andelarna omvärderas till verkligt värde enligt vad som redovisas i punkt 5 ovan.

Effekten på periodens resultat vid omräkning till IFRS blir därmed 48 028 TSEK.

11. IAS 12 Inkomstskatter

Effekten på periodens resultat vid omräkningen till IFRS blir uppskjuten skattekostnad på -281 TSEK för 2014.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

2014					
TSEK	Not	Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS-justeringar	IFRS
Nettoomsättning		4 986	-4 006	-	980
Övriga rörelseintäkter		4 689	-	-	4 689
Summa intäkter		9 675	-4 006	-	5 669
Kostnader för ersättning till anställda		-3 089	-	-	-3 089
Övriga rörelsekostnader		-3 810	728	-	-3 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-538	-	517	-21
Värdeförändring fastigheter	9	-	-	-213	-213
Andelar av resultat från investeringar redovisade enligt kapitalandelsmetoden	10	48	-	48 028	48 076
Rörelseresultat		2 286	-3 278	48 332	47 340
Finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernbolag	8	-3 595	3 595	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 951	-2	-	3 949
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 113	1 307	-	-1 806
Summa finansiella poster		-2 757	4 900	-	2 143
Resultat före skatt		-471	1 622	48 332	49 483
Skatt	8,11	135	-	-281	-146
Resultat från avvecklad verksamhet	8	-	12 760	-	12 760
Periodens resultat		-336	14 382	48 051	62 097
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-448	12 525	48 051	60 128
Innehav utan bestämmande inflytande		112	1 857	-	1 969
Summa		-336	14 382	48 051	62 097

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2014			IFRS
	Tidigare principer	Tillgångar avsedda för försäljning	Övriga IFRS-justeringar	
Periodens resultat	-336	14 382	48 051	62 097
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-336	14 382	48 051	62 097
Periodens totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare	-448	12 525	48 051	60 128
Innehav utan bestämmande inflytande	112	1 857	-	1 969
Summa	-336	14 382	48 051	62 097

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernens står inför.

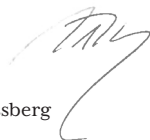
Stockholm den 8 april 2016



Björn Rosengren
Ordförande



Joachim Kuylensstierna
Ledamot



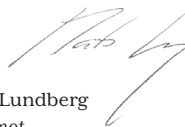
Anders Mossberg
Ledamot



Carl Bildt
Ledamot



Agneta Jacobsson
Ledamot



Mats Lundberg
Ledamot



Pelle Törnberg
Ledamot



Daniel Hummel
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 8 april 2016
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL ÅRSSTÄMMAN I AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL), ORG.NR 556678-6645

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 10-57.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Revisionen av årsredovisningen för år 2014 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 maj 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2015.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital, %	Nettovinsten enligt resultaträkningen i procent av tolv månaders rullande genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på investering (IRR), %	Genomsnittlig årlig avkastning (Internal Rate of Return) – den genomsnittliga årliga avkastningen på investerat belopp beräknat utifrån ursprunglig investering, slutligt försäljningsbelopp och övriga kapitalflöden, med hänsyn tagen till när i tiden samtliga dessa betalningar skett till eller från Fastator.
Belåningsgrad, %	Summan av fastighetslånen enligt balansräkningen i procent av fastigheternas marknadsvärde.
Direktavkastning, %	Fastighetens driftnetto dividerat med fastighetens marknadsvärde.
IAS	International Accounting Standards. Den internationella redovisningsstandard som utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna skall följas av börsnoterade bolag inom EU.
IFRS	International Financial Reporting Standards. Internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med 2005.
Koncernmässigt värde	Bokfört värde i koncernredovisningen.
Resultat per aktie	Resultat hänförligt till moderbolaget dividerat med genomsnittligt antal aktier för perioden. För beräkning av resultat per aktie efter utspädning har ränta hänförligt till konvertibelt skuldebrev återlagts. Resultat per aktie efter utspädning kan dock aldrig vara högre än före utspädning. I dessa fall anges resultat per aktie före utspädning även för resultat per aktie efter utspädning.
Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat före räntenetto dividerat med räntenettot.
Soliditet	Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen.
Substansvärde	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare.

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
ÖSTERMALMSTORG 5
114 42 STOCKHOLM

Daniel Hummel, VD
daniel.hummel@fastator.se
070 - 661 24 29

Erika Kveldstad, CFO
erika.kveldstad@fastator.se
070 - 339 99 99

F A S T A T O R

WWW.FASTATOR.SE