

O

R

D

ÅRSREDOVISNING 2016

F A S T A T O R

FASTATOR I KORTHET

Fastator är ett investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.

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

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

Fastator investerar i både noterade och onoterade bolag och verkar över hela Sverige. Vår ägarandel uppgår till mellan 10 och 50 procent och i regel investerar vi minst 50 MSEK per bolag.

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

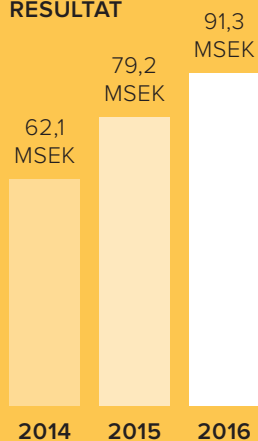


NYCKELTAL

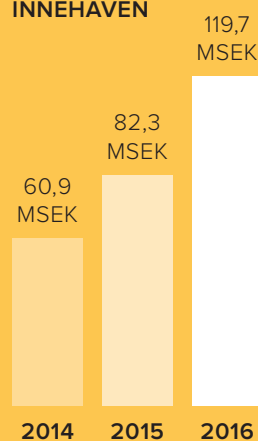
FASTATORS 2016

- Fyra bolagsförvärv och två avyttringar
- Expansion till nya delsektorer på fastighetsmarknaden: studentbostäder, industrifastigheter, fastighetsförvaltning och digitala tjänster för fastighetssektorn
- Substansvärdet ökade med ca 21 procent
- Substansvärdet per aktie steg från 31,09 kr till 37,75 kr

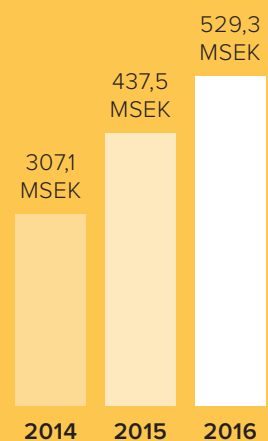
PERIODENS
RESULTAT



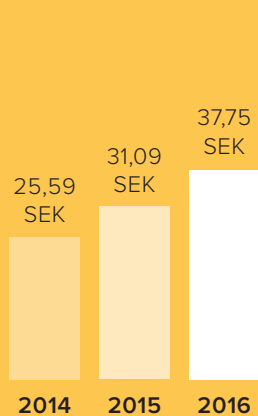
RESULTAT FRÅN
INNEHAVEN



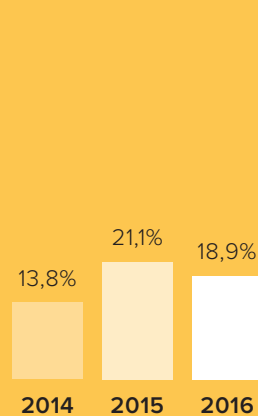
SUBSTANSVÄRDE



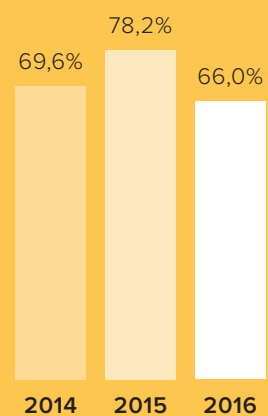
SUBSTANSVÄRDE
PER AKTIE



AVKASTNING PÅ
EGET KAPITAL



SOLIDITET



”

Vi har ingen nedre storleksgräns
för vilka företag vi kan investera i.
Därför kan vi gå in tidigt i ett
bolags utveckling, när det
fortfarande är billigt.

”

*VD Joachim Kuylenstierna
om hur Fastator
skiljer sig från mängden*

INNEHÅLL

Fastator i korthet	1
Nyckeltal	2
Året som gick 2016	5
Aktieägarinformation	10
VD har ordet	11
Framtidens fastighetsmarknad	13
Affärsidé och strategi	15
Våra innehav	21
Ledning	25
Styrelse	27
Kontaktuppgifter	31

ÅRET SOM GICK 2016

JANUARI

20 januari

Erik Penser Bank AB utses till ny Certified Adviser.

FEBRUARI

1 februari

Fastators joint venture GenovaFastator Holding AB tillträder en utvecklingsfastighet i Nacka.

26 februari

Bokslutskommunikén för 2015 publiceras.

MARS

APRIL

8 april

Fastators årsredovisning för 2015 publiceras.

MAJ

10 maj

Bolagsstämma.

25 maj

Publicering av Q1-rapport.

JUNI

15 juni

Fastator avyttrar sin sista direktägda fastighet.

JULI

7 juli

Fastator i Almedalen.

15 juli

Fastator förvärvar genom intressebolaget OH Holding en portfölj bestående av 725 studentlägenheter i sydvästra Sverige.

AUGUSTI

17 augusti

Publicering av Q2-rapport.

25 augusti

Förvärv av förvaltningsbolaget Nordic PM. Tillträde sker i november.

SEPTEMBER

13 september

Emission av obligationslån om 250 miljoner SEK.

19 september

Fastator förstärker investeringsteamet med Daniel Wong Katzman.

OKTOBER

3 oktober

Fastator förvärvar Portvakten Industriefastigheter AB. Tillträde sker i november.

5 oktober

Fastator avyttrar samtliga aktier i fastighetsbolaget Konland AB.

31 oktober

Investering i den digitala plattformen Livshem Depositionsgaranti AB.

NOVEMBER

25 november

Publicering av Q3-rapport.

DECEMBER

1 december

Svante Bengtsson tillträder som ny CFO.

7 december

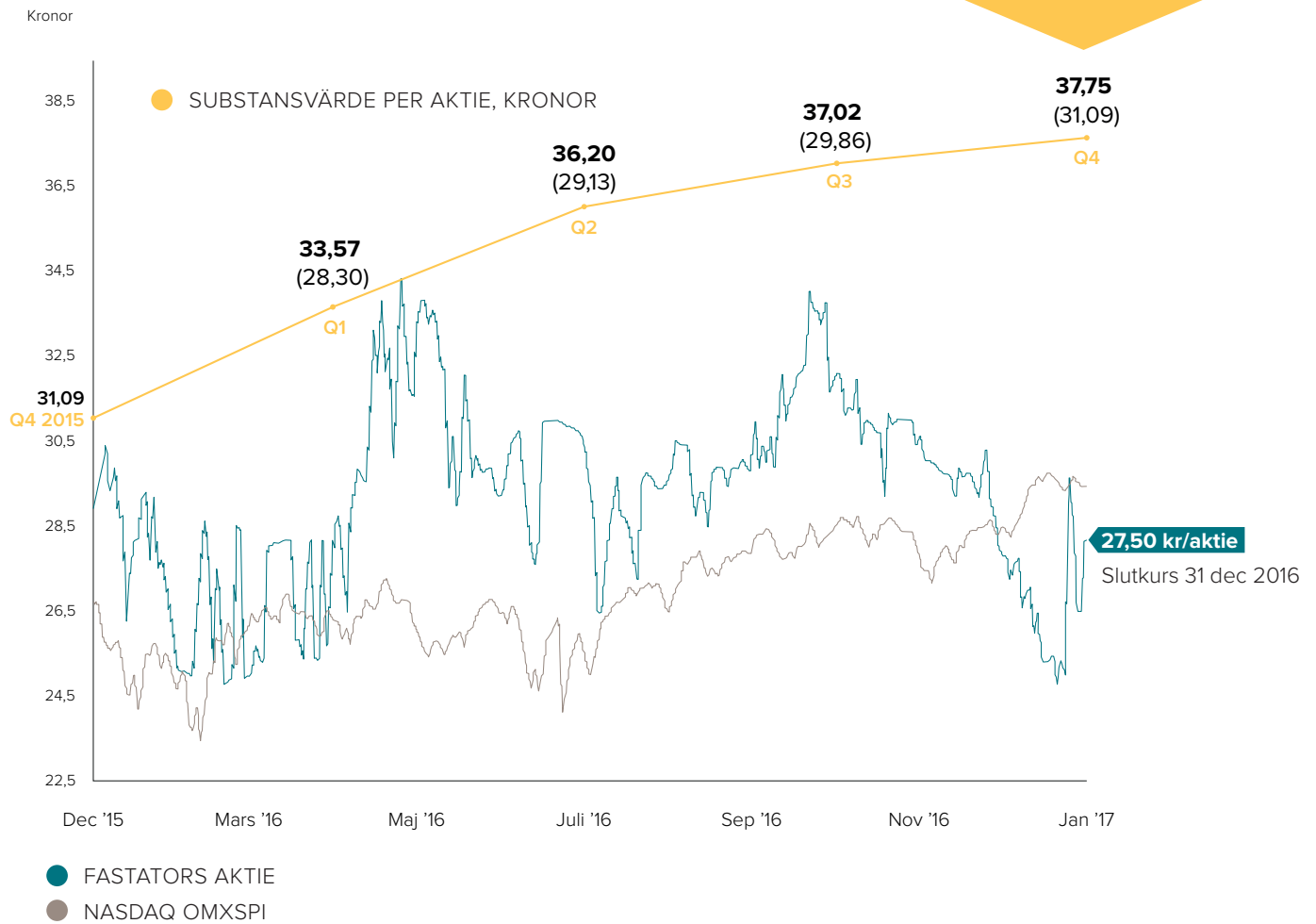
Joachim Kuylenstierna utses till ny VD.

2017...



AKTIEUTVECKLING 2016

UNDER 2016 HAR
SUBSTANSVÄRDET
PER AKTIE ÖKAT
MED 21%



Q1

Februari

GenovaFastator tillträder Nackafastighet

Tillsammans med fastighetsutvecklaren Genova Property AB har Fastator bildat joint venturebolaget GenovaFastator Holding AB. I februari tillträdde bolaget en fastighet i Nacka, som framöver ska utvecklas till bostäder.

Periodens resultat	35,0 MSEK (33,9)
Resultat per aktie efter utspädning	2,49 kr (2,71)
Avkastning på eget kapital	19,6% (7,6)
Substansvärde per den 31 mars	472,5 MSEK (339,6)
Substansvärde per aktie efter utspädning per den 31 mars	33,57 kr (28,30)

Q3

Juli

Investering i student- och temporärboende

Vi växte och tog steget in i en ny del av fastighetssektorn genom förvärvet av en portfölj av 725 student- och temporärbostäder i sydvästra Sverige. Köpeskillingen uppgick till 108 MSEK.

Augusti

Portföljen utökas med fastighetstjänster

Fastator tecknade avtal om att förvärva 100 procent av aktierna i förvaltningsbolaget Nordic PM, som har 38 anställda och förvaltar 165 fastigheter från Luleå till Malmö. Tillträde skedde i november.

September

Stärkt kapitalbas genom obligationsemission

Vi genomförde framgångsrikt en obligationsemission om 250 MSEK inom ett rambelopp om 500 MSEK. Obligationen handlas via Nasdaq och skapar goda förutsättningar för att öka förvärvskapaciteten ytterligare framöver.

Periodens resultat	11,0 MSEK (22,2)
Resultat per aktie efter utspädning	0,78 kr (1,85)
Avkastning på eget kapital	2,1% (6,1)
Substansvärde per den 30 sept	521,0 MSEK (384,5)
Substansvärde per aktie efter utspädning per den 30 sept	37,02 kr (29,86)

Q2

Juni

Framgångsrik avyttring och renodling av affären

Vi avyttrade vår sista direktägda fastighet, i skånska Åstorp, och blev därmed ett renodlat investmentbolag. Fastigheten förvärvades i slutet av 2014 och vid försäljningen kunde Fastators aktieägare ta del av en värdeökning om 654 procent.

Periodens resultat	36,9 MSEK (2,9)
Resultat per aktie efter utspädning	2,63 kr (0,24)
Avkastning på eget kapital	7,5% (0,8)
Substansvärde per den 30 juni	509,4 MSEK (349,6)
Substansvärde per aktie efter utspädning per den 30 juni	36,20 kr (29,13)

Q4

Oktober

Investering i snabbväxande fastighetsbolag i Öresundsregionen

Vi förvärvade 50 procent av Portvakten Industrifastigheter AB i Ängelholm. Därmed inleddes ännu ett partnerskap med en stark entreprenör på en viktig lokal tillväxtmarknad i Sverige. Tillträde skedde i november.

Avyttring av aktierna i Konland AB

Vi avyttrade samtliga aktier i fastighetsbolaget Konland AB. Avkastningen på investerat kapital uppgick till 252 procent.

Portföljen utökas med digitala tjänster för fastighetsmarknaden

Vi träffade avtal om att förvärva 25 procent av det finansiella teknikföretaget Livshem Depositionsgaranti AB (under namnändring till Liveable AB), en digital plattform för hyresmarknaden.

November

Ytterligare investering inom fastighetsförvaltning

Vi investerade mer kapital i Portvakten genom att teckna en ny preferensaktie. Totalt har Fastator under 2016 tillfört bolaget 75 MSEK i kapital.

December

Ny bolagsledning

Joachim Kuylenstierna, en av Fastators grundare, utsågs av styrelsen till tf VD i Fastator. Svante Bengtsson tillträdde som ny CFO. Han kommer närmast från rollen som VD på energiteknikbolaget Mistral Energi AB.

Periodens resultat	8,4 MSEK (20,1)
Resultat per aktie efter utspädning	0,6 kr (1,53)
Avkastning på eget kapital	18,9% (21,1)
Substansvärde per den 31 dec	529,3 MSEK (437,5)
Substansvärde per aktie efter utspädning per den 31 dec	37,75 kr (31,09)

HELA FASTIGHETSMARKNADEN I EN AKTIE

Fastator verkar i hela fastighetsbranschen och vår portfölj spänner över en rad geografiska delmarknader och segment. Vår utgångspunkt är att investera i bolag och entreprenörer med tydlig tillväxtpotential.



SAMHÄLLSFASTIGHETER

Lokaler för skattefinansierad samhällsservice, såsom skola, sjukvård, kultur och rättsväsende.



STUDENTBOENDE

Bostäder i högskolestäder särskilt anpassade för studerande hyresgäster.



DIGITALA TJÄNSTER

Nya tekniska plattformar och digitala lösningar för morgondagens fastighetsmarknad.



FÖRVALTNINGSBOLAG

Företag med verksamhet inom teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning, lokal uthyrning och fastighetstransaktioner.



INDUSTRIFASTIGHETER

Fastigheter avsedda för logistik- och industriverksamhet.

AKTIEÄGARINFORMATION

ÅRSSTÄMMA DEN 3 MAJ 2017

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas onsdagen den 3 maj kl. 13.00 på Skeppsbron 24 i Stockholm.

DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 26 april 2017.
- Anmäla sitt deltagande senast den 26 april. Anmälan ska ske skriftligen per post till Aktiebolaget Fastator (publ), Nybrogatan 3, 114 34, Stockholm. Vid anmälan ska uppges namn, person- eller organisationsnummer, adress och telefonnummer samt eventuellt medföljande biträden (högst två).

FÖRVALTARREGISTRERADE AKTIER

Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att få delta i stämman och utöva sin rösträtt, tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast onsdag den 26 april. 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 hemsida, www.fastator.se. Handlingar som ska läggas fram på årsstämman hålls tillgängliga på Fastators hemsida minst tre veckor före stämman.

KALENDER

3 maj – Årsstämma 2017
19 maj – Delårsrapport Q1, januari – mars 2017
18 augusti – Delårsrapport Q2, januari – juni 2017
17 november – Delårsrapport Q3, januari – september 2017

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

AKTIEÄGARKONTAKT

Joachim Kuylenstierna, tf VD

E-post: joachim.kuylenstierna@fastator.se

Telefon: 070-515 51 51

Svante Bengtsson, CFO

E-post: svante.bengtsson@fastator.se

Telefon: 070-956 67 56

VD HAR ORDET

LOKAL NÄRVARO GER FASTATOR STABIL VÄRDEUTVECKLING

Det är i dagsläget ganska lätt att skriva positiva årsberättelser för fastighetsbolag i allmänhet. Så hur ska jag formulera mig för att förklara hur Fastator skiljer sig från mängden? Vad skiljer egentligen vårt sätt att jobba från andras?

Vår vinst kommer från kloka investeringar och våra innehavsbolags goda arbete. Till skillnad från fonder finns ingen nedre storleksgräns för vilka företag vi kan investera i. Därför kan vi gå in tidigt i ett bolags utveckling, när det fortfarande är billigt. Till skillnad från riskkapitalbolag finns heller ingen borte tidshorizont för när Fastator måste sälja – vi kan vara med så länge vi ser att investeringen skapar värde för våra aktieägare. Till skillnad från ett vanligt fastighetsbolag är vi inte begränsade varken geografiskt eller sektormässigt.

Fastator kan investera i de regioner och de sektorer som har lägst risk och störst potential. Och slutligen – till skillnad från de flesta andra så bygger vårt sätt att jobba på samarbetet med lokala entreprenörer som känner just sin marknad bättre än någon annan.

STARKA LOKALA ENTREPRENÖRER ÄR GRUNDEN TILL VÅR AFFÄR

Fastator växer och visar starkare siffror för varje kvartal. Att investera i entreprenörsdrivna fastighetsrelaterade bolag har visat sig mycket bra. Tron

på den lokala entreprenörens expertkunskap om sin lokala marknad är grunden i vår affärsidé. Att förvalta fastigheter handlar om lokal kännedom och lokala kontakter – att förädla fastigheter i södra Sverige görs bättre från Ängelholm än från Stureplan. Det är den filosofin som ligger till grund för till exempel vår investering i Portvakten Fastigheter, ett välskött lokalt bolag med lång historia som drivs av en enveten entreprenör i vars hand vi gärna investerar aktieägarnas pengar.



”

Att förädla fastigheter i södra Sverige görs bättre från Ängelholm än från Stureplan.

”

Fastator investerar inom tillväxtområden, i tillväxtbolag inom fastighetssektorn. Vi säljer när vi bedömer att risken är för stor, när vinsten är tillräcklig eller när någon annan bättre kan föra stafett-pinnen vidare.

BRA VÄRDEUTVECKLING OCH FLER FÖRVARV UNDER 2016

Den 31 december uppgick Fastators substansvärde till 529,3 (437,5) miljoner kronor – en ökning med cirka 21 procent sedan motsvarande period förra året.

En analys från Jarl Securities den 2 december 2016 gav den upprepade rekommendationen Öka för Fastators aktie och pekade på en substansrabatt om 27 procent per den 1 december.

Under 2016 har vi genomfört tre större förvärv som förutom att knyta ett samarbete med starka entreprenörer också förde oss in på nya delmarknader med hög tillväxtpotential. Dels förvärvet av Studium, ett bolag inom student- och temporärboende, dels förvärvet av Portvakten Industrifastigheter i den expansiva Öresundsregionen och dels förvärvet av Nordic PM, vår första investering inom fastighetsförvaltning. Fastator expanderade också inom området digitala fastighetstjänster genom förvärvet av det finansiella teknikföretaget Livshem Depositionsgaranti AB (under namnändring till Liveable AB), en digital plattform för hyresmarknaden. Under året avyttrades också den sista direktägda fastigheten och Fastator blev därmed ett renodlat investmentbolag inom fastighetssektorn.

Så långt mitt VD-ord, som framför allt handlat om dåtiden som sig bör. Men vad kan vi vänta oss av morgondagens fastighetsmarknad?

De stora fastighetsbolagen kommer att "tuffa på" med stora bundna lån i avvaktan på inflation. Mindre bostadsutvecklare kommer att vara i behov av kapital då kommunernas planändringar och försäljningsprocesserna tar längre tid än planerat. Räntan kommer att gå upp och inflationen kan smälla till ordentligt om några år, med en början i slutet av 2017.

Vissa segment kommer att bli vinnare och andra förlorare. I nästa avsnitt delar jag med mig av några spaningar kring hur bland annat digitalisering och ett förändrat näringsliv kommer att påverka vår bransch. Min utblick handlar om det som vi aktieägare i Fastator borde fundera mest över – var skapas framtidens värden i fastighetssektorn? Mina funderingar kring vad som kommer att vissna och växa de närmaste åren är helt mina egna och personliga.



*Joachim Kuylenstierna
tf VD Fastator*

FRAMTIDENS FASTIGHETSMARKNAD EN BRANSCHUTBLICK

ATTRAKTIVA KONTORSMILJÖER ETT SÄTT ATT LOCKA TALANG

Efter att byggnationen av bostäder i storstäderna har exploderat, liksom priserna, följer behovet av kontor – i synnerhet centralt belägna kontor. I Stockholm konverteras kontor till bostäder och hotell som aldrig förr. Innerstaden har fått fler invånare, likaså kranskommunerna. Attraktiva kontor och miljöer kommer att bli viktigare för arbetsgivare som vill locka arbetskraft i storstäderna, ibland viktigare än att kunna erbjuda höga löner. Det gör företagen beredda att betala mer i hyra för bra kontorslägen.

STADSKÄRNORNA UTE I LANDET VAKNAR TILL LIV

De senaste åren har fokus legat på att bygga stormarknader utanför stads kärnan. De gamla husen runt torget har tömts till förmån för ytterområden. Jag tror att näringsidkarna kommer hitta tillbaka, men inte i samma skepnad. Näthandeln gör att specialhandeln inom mindre segment kommer att öka. En ostbutik eller ett bageri är inte längre något som tillhör det förgångna – det tillhör framtiden. De små städernas centrala delar kommer att vakna till liv igen.

LOGISTIKFASTIGHETER OCH DATAHALLAR OFTA ÖVERVÄRDERADE

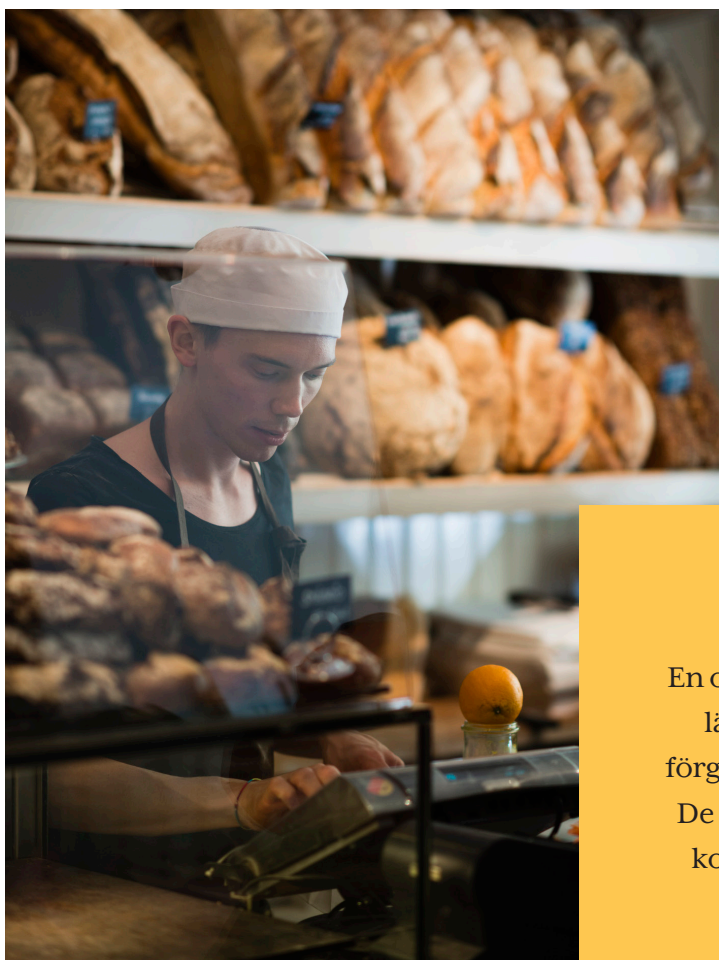
Jag har aldrig förstått priserna på vissa logistikfastigheter ute i landet. En del gamla logistikcenter är inte värda mer än den tid som är kvar på hyreskontraktet. En anledning är att många logistikfastigheter är dåligt anpassade för den digitala omställ-

ning som logistiksektorn går igenom. När all logistik i framtiden är digital kommer det att bli billigare att bygga nytt än att anpassa de lokaler som finns, och mark finns i överflöd. En annan viktig aspekt är näthandeln. När onlineshoppingen tar riktig fart kommer produkten att skickas direkt från fabrik till konsument. Ompackning kommer inte att behövas ske annat än vid distributionsplatsen. Det kommer dock att behövas lokal närvaro för reklamationer och felbeställningar, vilket är en stor kostnad för alla näthandelsbolag. Mycket arbete ligger i att lösa just detta. När lösningen kommer vill inte jag vara delaktig i ett felaktigt ägande inom logistik.

En annan farlig sektor är datahallar. Jag ser ingen framtid i något vars utveckling går så fort att gemene man inte hinner med. Det som ryms i dagens datahallar kommer med teknikens utveckling kunna rymmas i en fingerborg. Det som tidigare tog årtionden att utveckla görs idag på en månad.

MÅNGA BOSTADSUTVECKLARE LEVER FARLIGT

Bostadsutvecklingsbolagen, vissa med balansräkningar uppskruvade högt ovanför skorstenen, lever allt farligare om räntan och inflationen successivt stiger. Visst har vi för få bostäder i Sverige och visst växer befolkningen. Men när vi går från 10 till 11 miljoner invånare de närmaste sju åren kommer flertalet nya svenskar att vara nyfödda eller nyanlända – två grupper som har svårt att betala 100 000 kronor per kvadratmeter. Vinster i form av framtida förväntningar och vinster från excelark



”

En ostbutik eller ett bageri är inte längre något som tillhör det förgångna - det tillhör framtiden. De små städernas centrala delar kommer att vakna till liv igen.

”

snarare än verkligheten utgör en allt större risk för bostadsutvecklarna. Varje högkonjunktur har sina solar, varje lågkonjunktur sina pannkakor. I detta segment kommer de duktiga bli starkare och de dåliga försvinna. Ingen nämnd, någon glömd!

DE ETABLERADE BANKERNA RIKTAR IN SIG PÅ B2B

Och så har vi bankerna. Hur ser kapitalflödet ut från bankerna, hur mycket pengar kan allokeras till fastigheter? Belåningsgraden kommer att vara likvärdig dagens 60-75 procent av marknadsvärdet (LTV) beroende på objekt. Däremot kommer räntehöjningen göra att antalet affärer minskar då avkastningen på eget kapital minskar som följd av räntenivån. Till slut kommer dock antalet affärer öka, då bankerna förstår att LTV måste upp till cirka 65-80 procent beroende på objekt. Annars kommer inte kapitalet fortsätta att lockas till fastighetsmarknaden, och därmed går bankerna miste om sin utlåning.

Men med alla nya alternativ på marknaden, kommer bankerna att finnas kvar? Svaret är – ja! Företag och fastighetsfinansieringar grundar sig lika mycket på relationer som tillgångsmassor. De flesta nya banker vinner marknad tack vare privatkundens ickebehov av relationen till banken, vilket gör att de etablerade bankerna kan koncentrera sig på mer business to business. Där är relationer lika viktigt som priset.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Fastator är börsens enda investmentbolag helt fokuserat på investeringar i fastighetssektorn.

Vår affärsidé är att hjälpa små och stora entreprenörer i fastighetsbranschen att växa genom att gå in som delägare i deras bolag. Vi vill vara den främsta investeringsmotorn för morgondagens fastighetsidéer, samtidigt som vi skapar god avkastning för våra aktieägare.

EN AKTIV PARTNER TILL SMÅ OCH STORA FASTIGHETSFÖRETAG

Grunden till vår affär är tron på att den lokala entreprenören kan sin egen marknad bäst. Efter många år i fastighetsbranschen vet vi att fastighetsägande och förvaltning handlar om lokal-kännedom och lokala affärsrelationer.

Fastator investerar i både noterade och onoterade bolag och verkar i hela fastighetssektorn. Vår strategi är att investera i bolag och projekt som skapar långsiktigt hög och stabil tillväxt och ett starkt kassaflöde. Vi utövar ett aktivt ägarskap där vi bidrar med kapital, stöd i affärsutvecklingen och fastighetsbranschen kanske starkaste nätverk. Ägarandelen uppgår till mellan 10 och 50 procent och vi investerar minst 50 MSEK per bolag. I regel utgörs Fastators ägande av aktier i innehavsbolagen.

VÅRA INVESTERINGSKRITERIER

- ✓ Fastighetsrelaterat
- ✓ Entreprenörsdrivet
- ✓ 10% – 50% ägarandel
- ✓ I regel minst 50 MSEK i investerat kapital

HELA FASTIGHETSMARKNADEN I EN AKTIE

Vår portfölj sträcker sig från renodlade fastighetsbolag till tjänsteföretag inom förvaltning och digitala tjänster för morgondagens fastighetsmarknad. Mixen av olika tillgångar gör att du som aktieägare sprider risken och kan ta del av värdeökningen i flera delar av fastighetssektorn samtidigt.

HÖGSTA MÖJLIGA AVKASTNING OCH GOD RISKSPRIDNING

Som investmentbolag är vi flexibla och snabbbrörliga när det gäller våra innehav – vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar portföljen löpande. Beroende på hur marknaden förändras kan vi sälja eller byta ut delar, öka andelar eller fusionera för att bibehålla en så optimal portföljstruktur som möjligt. Det ger dig som investerare möjlighet att ta del av en högre avkastning än vad som annars hade varit möjligt.

VI SKAPAR VÄRDE FÖR BÅDE

AKTIEÄGARE

ENTREPRENÖRER

Tillgång till hela
fastighetsmarknaden
genom en enda
aktie

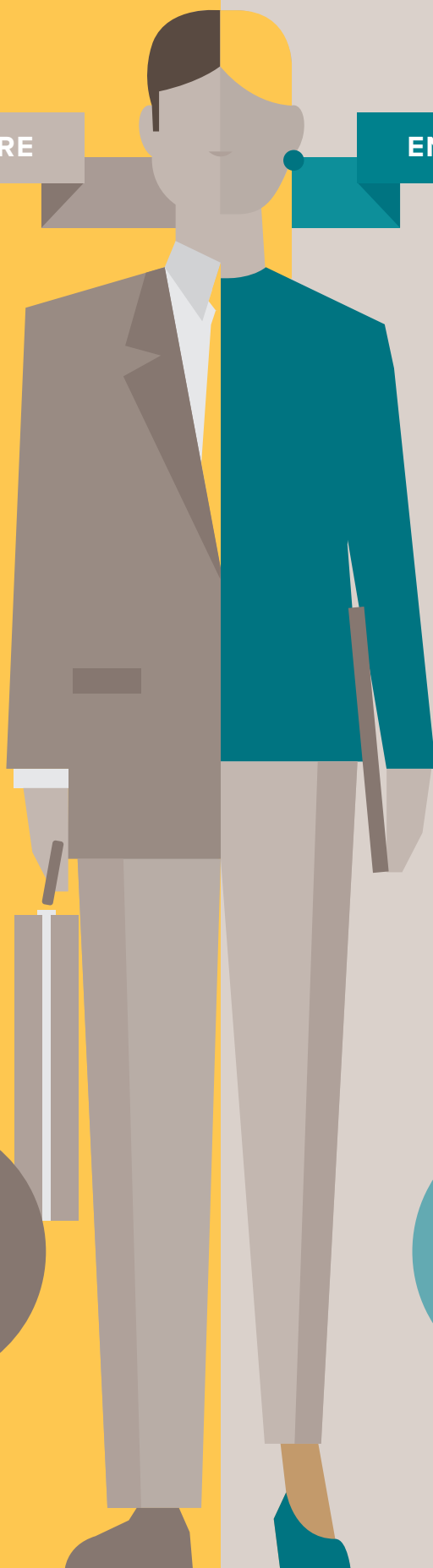
God riskspridning
utan avkall på av-
kastningspotentialen

Aktiv förvaltning
av portföljen

Erfaren kapital-
och kompetens-
partner

Tillgång till
värdefullt kontaktnät
i branschen

Långsiktigt
partnerskap



AFFÄRSIDÉ

Att hjälpa små och stora företag i fastighetssektorn att växa genom att gå in som delägare i deras verksamheter.

VISION

Fastator ska vara det ledande investmentbolaget inom fastighetssektorn i norra Europa. Vi ska vara förstahandsvalet för entreprenörer i fastighetsbranschen som söker en erfaren affärspartner för att utveckla sin verksamhet.

STRATEGI

- Investeringar i entreprenörsdrivna bolag med stabil och långsiktig tillväxt
- Aktivt ägande
- Ägarskap 10% – 50%
- I regel minst 50 MSEK per investering

FINANSIELLA MÅL

- Minst 10% avkastning på eget kapital
- 20% avkastning på eget kapital över en femårsperiod

VÅR INVESTERINGSPROCESS



”

När vi går från 10 till 11 miljoner
invånare de närmaste sju åren
kommer flertalet nya svenskar att
vara nyfödda eller nyanlända – två
grupper som har svårt att betala
100 000 kronor per kvadratmeter.

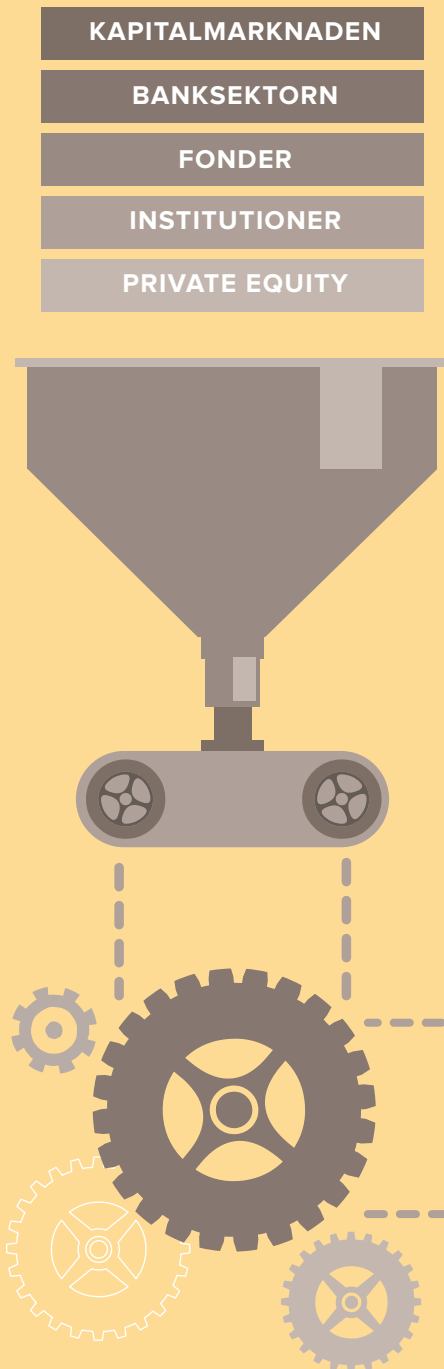
”

*VD Joachim Kuylenstierna
om framtidens fastighetsbransch*

FASTATOR ÄR EN TILLVÄXTMOT

1. EXTERNT KAPITAL

Vi finansierar oss i första hand via kapitalmarknaden. Vi strävar efter en effektiv mix av eget kapital, lån och hybridkapital och optimerar strukturen beroende på vilken investering det gäller.



2. EFFEKTIV ALLOKERING AV KAPITALET

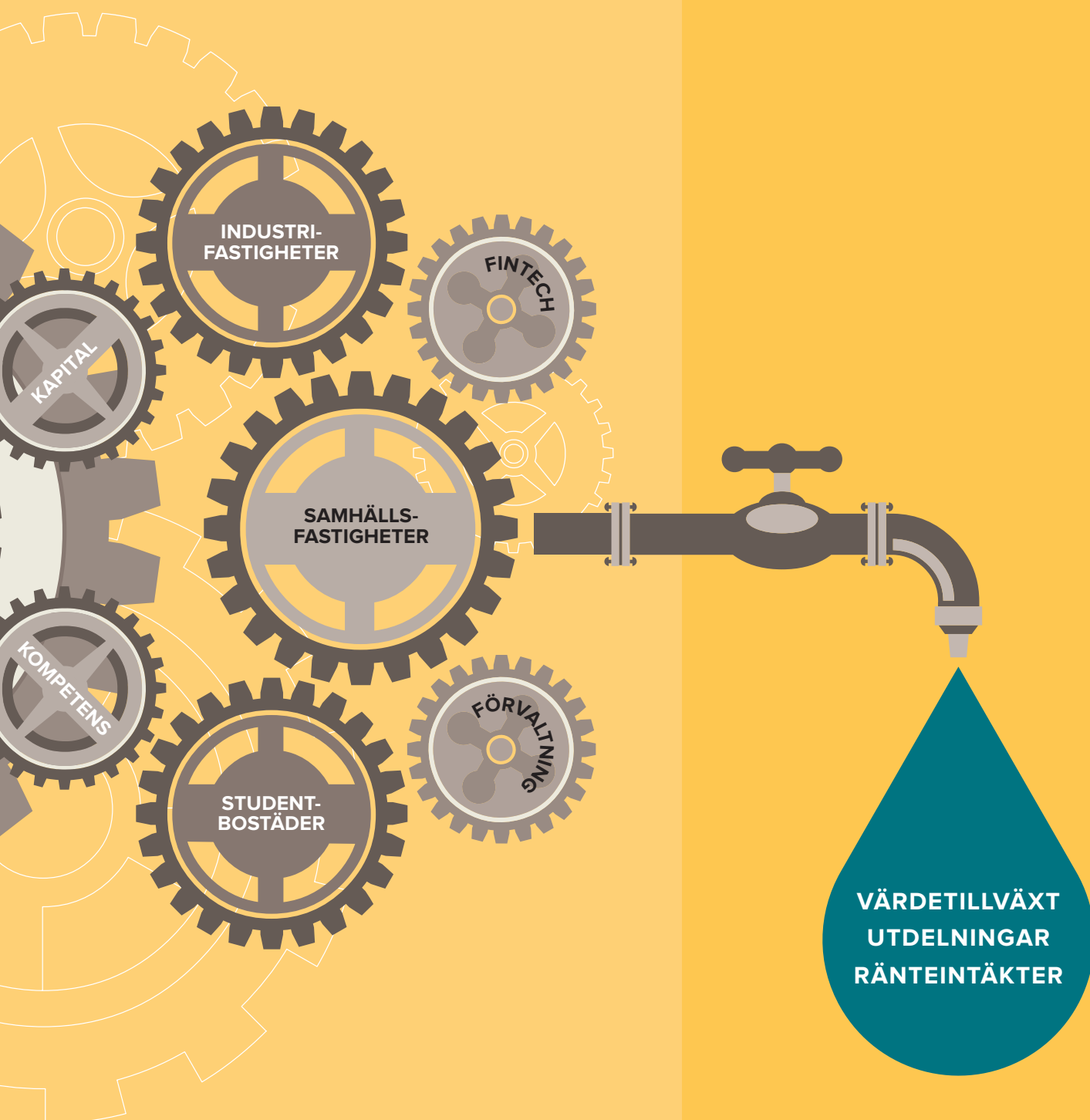
Vi investerar i tre typer av bolag: välskötta fastighetsaktörer med en etablerad verksamhet, mindre entreprenörer med stark förankring på sin lokala marknad samt startupföretag med nyskapande idéer och ett team som vi tror på.



STRATEGI FÖR FASTIGHETSSEKTORN

3. AVKASTNING

Vi avyttrar innehavet när risken blir för stor, vinsten tillräcklig eller när vi bedömer att någon annan bättre kan föra verksamheten vidare.



VÅRA INNEHAV

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

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

Per den 31 december 2016 ägde Fastator sex större innehav; intressebolagen Offentliga Hus i Norden AB, GenovaFastator Holding AB, NSH Holding AB ("Studium"), Portvakten Industri-fastigheter AB och Livshem Depositionsgaranti AB ("Liveable") samt dotterbolaget Nordic PM. I övriga innehav ingår fastigheterna på Dalarö, managementbolaget OH Management AB samt ägarbolaget till Offentliga Hus i Norden AB, Offentliga Hus Holding AB.

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

FINANSIELL ÖVERBLICK

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Fastators resultatandel	25,0 MSEK (39,9)
Koncernmässigt värde i Fastator	225,0 MSEK (200,0)
Akkumulerad avkastning på investeringen ¹	89 %

PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER AB

Fastators resultatandel	8,7 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	83,7 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	11 %

NSH HOLDING AB

Fastators resultatandel	35,0 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	35,0 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen ⁴	n.a %

NORDIC PM AB

Fastators resultatandel	0,1 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	0,1 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	- %

LIVSHEM DEPOSITIONSGARANTI AB (UNDER NAMNÄNDRING TILL LIVEABLE AB)

Fastators resultatandel	-0,2 MSEK
Koncernmässigt värde i Fastator	4,8 MSEK
Akkumulerad avkastning på investeringen ³	-4 %

PROJEKTFINANSIERING

GENOVAFASTATOR HOLDING AB

Fastators resultatandel ²	2,0 MSEK (25,7)
Koncernmässigt värde i Fastator	142,6 MSEK (120,5)
Akkumulerad avkastning på investeringen	1051 %

ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatandel	1,8 MSEK
-------------------------	----------

¹ Sedan 2012.

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

³ Förvärvat 2016.

⁴ Fastator har ej investerat något eget kapital i investeringen utan allt investerat kapital har skett av det gemensamägda holdingbolaget OH Holding AB.



OFFENTLIGA HUS I NORDEN AB

Offentliga Hus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Offentliga Hus är Fastators största innehav. Bolaget ägs till 50 procent av Fastator och till 50 procent av Cofigelux Sarl (Aerium). Offentliga Hus har 64 samhällsfastigheter i 27 svenska kommuner över hela Sverige. Samhällsfastigheter har de senaste åren seglat upp som en attraktiv fastighetsinvestering. Hyresavtalen är i regel långa och hyresgästerna – stat, kommun och landsting – är stabila motparter vars betalningsförmåga ytterst garanteras av skatteintäkter.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: 27 kommuner, från Karesuando till Malmö.

www.offentligahus.se

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	117,2 MSEK (95,4)
Förvaltningsresultat	81,1 MSEK (61,0)
Resultat	53,3 MSEK (62,1)
Avkastning eget kapital ⁵	16 % (22)
Fastighetsvärde	1621,1 MSEK (1 542,1)



STUDIUM I SVERIGE AB

Sedan den 15 juli 2016 äger Fastator 50 procent av Studium i Sverige AB via NSH Holding AB, som äger en portfölj bestående av 725 studentlägenheter belägna i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Resterande andel av portföljen ägs av Cofigelux Sarl (Aerium). Majoriteten av fastigheterna ligger i attraktiva högskole- och universitetsstäder med ökande befolkning. Behovet av små och prisvärda lägenheter i dessa områden är stort, vilket borgar för låg uthyrningsrisk.

Sektor: Student- och temporärboende

Region: Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland.

Fastators ägarandel	50%
Omsättning ⁷ (5,5 mån)	14,7 MSEK
Förvaltningsresultat ⁷	1,0 MSEK
Resultat ⁷	61,0 MSEK
Avkastning eget kapital ⁵	-%
Fastighetsvärde	398,0 MSEK



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har idag 38 anställda och förvaltar 165 fastigheter från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 300 000 kvm. Sedan den 1 november 2016 är Nordic PM ett helägt dotterbolag till Fastator. Nordic PM ska växa och har ambitionen att bli ett av de största fastighetsförvaltningsbolagen i Sverige. Genom Nordic PM kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären.

Sektor: Fastighetsförvaltning

Region: Hela Sverige

Entreprenör: Joakim Orthén har lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Genom sin gedigna branschvana och sitt breda kontaktnät hittar Joakim synergier som skapar värdefulla affärsmöjligheter samtidigt som han gärna tar en aktiv roll i det löpande förvaltningsarbetet.

www.nordicpm.se

Fastators ägarandel	100%
Omsättning ⁸ (2 mån)	7,2 MSEK
Förvaltningsresultat ⁸	0,0 MSEK
Resultat ⁸	0,1 MSEK
Avkastning eget kapital ⁵	-%



PORTVAKTEN INDUSTRIFASTIGHETER AB

Portvakten Industrifastigheter AB är ett snabbväxande fastighetsbolag som äger sju större industrifastigheter i Ängelholmsområdet, med en uthyrningsbar yta om cirka 31 700 kvm. Sedan den 1 november 2016 äger Fastator 50 procent av bolaget. Resterande aktier kontrolleras av Per-Axel Bengtsson, VD och delägare i Portvakten.

Sektor: Logistik- och industrifastigheter

Region: Öresundsregionen

Entreprenör: Per-Axel Bengtsson, utnämnd till "Årets Företagare" i Ängelholm 2011. Juryns motivering var att företaget Portvakten bidrar till den positiva utvecklingen av kommunen.

www.portvakten.se

Fastators ägarandel	50%
Omsättning ⁶ (3 mån)	2,2 MSEK
Förvaltningsresultat ⁶	0,5 MSEK
Resultat ⁶	13,7 MSEK
Avkastning eget kapital ⁵	-%
Fastighetsvärde	157,5 MSEK



GENOVAFASTATOR HOLDING AB

GenovaFastator Holding är en joint venture mellan Fastator och Genova Property Group. Per den 31 december ägde bolaget 50 procent i en utvecklingsfastighet i Nacka utanför Stockholm. Resterande andel ägs sedan den 1 februari 2016 av Genova Property Group. GenovaFastator har ansökt om en byggrätt för bostäder på totalt 45 000 kvm. Ambitionen är att utveckla området till ett levande bostadskvarter i nära anslutning till den nya tunnelbanestation som ska byggas i Sickla.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Entreprenör: Andreas Eneskjöld. Andreas är koncernchef och delägare i Genova Property Group som han var med och startade redan 2006. Andreas är också grundare av Nordier Property Group där han tidigare var VD.

Fastators ägarandel	50%
Omsättning	4,1 MSEK (4,1)
Förvaltningsresultat	3,6 MSEK (2,4)
Resultat	2,8 MSEK (25,7)
Avkastning eget kapital ⁵	2%
Fastighetsvärde	180,0 MSEK (180,0)

LIVSHEM DEPOSITIONSGARANTI AB (UNDER NAMN-ÄNDRING TILL LIVEABLE AB)

Sedan den 31 oktober 2016 äger Fastator 25 procent i av aktierna i det finansiella teknikföretaget Livshem Depositionsgaranti, som erbjuder en ny typ av digital plattform för hyresmarknaden. Bolaget är i uppstartsfas och följer sin affärsplan. Med Fastators stöd är Livshems ambition att ta en ledande roll för att driva utvecklingen av denna del av hyresmarknaden i Sverige och internationellt.

Sektor: Digitala tjänster för fastighetssektorn

Region: Hela Sverige och internationellt

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

www.mdgsweden.se

Fastators ägarandel	25%
Omsättning ⁹ (3 mån)	0 MSEK
Förvaltningsresultat ⁹	-0,5 MSEK
Resultat ⁹	-0,5 MSEK
Avkastning eget kapital ⁵	-%

⁵ Rullande 12 månader.

⁶ Avser perioden 3 oktober - 31 december 2016

⁷ Avser perioden 15 juli - 31 december 2016.

⁸ Avser perioden 1 november - 31 december 2016.

⁹ Avser perioden 1 oktober - 31 december 2016.

LEDNING

**JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)***Tf VD sedan 2017*

Joachim var med och grundade Fastator 2011 och är bolagets tillförordnade VD sedan januari 2017. Han har över 25 års erfarenhet av att bygga upp och driva fastighetsprojekt. De senaste åren har Joachim varit verksam som entreprenör inom fastighetsbranschen och varit VD för ett flertal fastighetsrelaterade bolag.

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

**SVANTE BENGTSSON (1971)***CFO sedan 2016*

Svante har under de senaste åren varit VD på Mistral Energi AB, med verksamhet inom energi-effektivisering av fastigheter. Innan dess var han under sju år VD för det internationellt prisbelönta, börsnoterade cleantechföretaget Rehact AB, som i september 2015 förvärvades av Fastator.

Innehav av aktier i Bolaget: 129 458 B-aktier,
137 500 teckningsoptioner

FREDRIK KLERFELT (1988)

Investeringsansvarig sedan 2015 samt VD i Offentliga Hus sedan 2014.

Fredrik har en bakgrund i fastighetsbranschen och har bland annat varit affärsutvecklare på Magnolia Bostad och analytiker på Cushman & Wakefield (fd DTZ), ett företag inom fastighetsrådgivning. Utöver sin roll i Fastator och dess innehav har Fredrik styrelseuppdrag i ett flertal bolag inom Offentliga Hus- respektive Konkretkoncernerna.

Innehav av aktier i Bolaget: 194 999 B-aktier,
125 000 teckningsoptioner



STYRELSE

Fastators styrelse representerar tre starka kompetenser - fastighet, entreprenörskap/kapitalmarknad och samhälle. Våra styrelseledamöter är några av de främsta inom sina respektive områden.



BJÖRN ROSENGREN (1942)

Styrelseordförande sedan 2015

Björn har arbetat på toppnivå inom både fackför-
eningsrörelsen som chef för TCO, statsförvalt-
ningen som landshövding samt inom politiken
som näringsminister. Efter att ha lämnat den poli-
tiska banan var Björn under 13 år rådgivare till
Kinneviksfären. Idag är han verksam inom närings-
livet som entreprenör och styrelsemedlem.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ordförande i Previa
AB, Auktoritet Inkasso AB och Norsk-Svenska
Handelskammaren samt ledamot i Cellcomb AB.

Innehav av aktier i Bolaget: 36 000 aktier, 140 000
teckningsoptioner.



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 styrelse-
ledamot 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, 70 000 teck-
ningsoptioner

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, Hifab Group AB och Cushman & Wakefield.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier, 70 000 teckningsoptioner

**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, 70 000 teckningsoptioner



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 bland andra Ericsson AB och Felix Capitals Advisory Boards.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier, 70 000 teckningsoptioner

“

Det som ryms i dagens datahallar kommer med teknikens utveckling kunna rymmas i en fingerborg. Det som tidigare tog årtionden att utveckla görs idag på en månad.

”

*VD Joachim Kuylenstierna
om framtidens fastighetsbransch*

KONTAKT

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
NYBROGATAN 3
SE-114 34 STOCKHOLM

Joachim Kuylenstierna, tf VD
E-post: joachim.kuylenstierna@fastator.se
Telefon: 070-515 51 51

Svante Bengtsson, CFO
E-post: svante.bengtsson@fastator.se
Telefon: 070-956 67 56



F A S T A T O R

S

I

F

F

R

O

R

ÅRSREDOVISNING 2016

F A S T A T O R

	2016	2015	2014
Avkastning på eget kapital, %	18,9%	21,1%	13,8%
Soliditet, %	66,0%	78,2%	69,6%
Nyckeltal			
Börskurs på bokslutsdagen, kr	27,50	27,10	1)
Utdelning, kr	-	-	-
Substansvärde, TSEK	529 259	437 470	312 738
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	37,75	31,09	26,06
Resultat, TSEK	91 292	79 185	62 097
Resultat per aktie efter utspädning, kr	6,50	6,44	5,17
Antal utestående aktier i genomsnitt			
- före utspädning	14 020 321	12 288 314	11 999 999
- efter utspädning	14 068 460	12 302 435	11 999 999
Antal utestående aktier			
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	11 999 999
- efter utspädning	14 072 915	14 072 915	11 999 999

1) Ej relevant uppgift då bolaget har ändrat sin verksamhet

Definitioner

Se redovisningsprinciper not 2.17

INNEHÅLL

FINANSIELL INFORMATION

Koncernens nyckeltal	2
Förvaltningsberättelse	4
Finansiell ställning för koncernen	7
Koncernens förändring i eget kapital	11
Kassaflödesanalys för koncernen	12
Finansiell ställning för moderbolaget	13
Moderbolagets förändring i eget kapital	16
Kassaflödesanalys för moderbolaget	17
Noter till de finansiella rapporterna	18
Försäkran	45
Revisionsberättelse	46
Bolagsstyrningsrapport	49
Definitioner	53
Kontaktuppgifter	55

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2016.

FASTATORS VERKSAMHET

Fastator är ett fastighetsinvestmentföretag. 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 till minst 50 MSEK per investering. Fastator har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande sin portfölj utifrån en aktiv ägarambition.

Per årsskiftet utgjordes Fastators innehav av fyra bolagsinvesteringar och en projektfinansiering. Därutöver har Fastator under året förvärvat 100 procent av aktierna i Nordic PM med verksamhet inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Genom Nordic PM kan Fastator erbjuda en effektivt prissatt förvaltningstjänst till alla bolag inom Fastatorsfären.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Förvärv

- Fastator förvärvade och tillträdde 50 procent av aktierna i en portfölj bestående av 725 studentlägenheter. Beståndet utgör totalt 24 654 kvm i Blekinge, Småland, Skåne och Västra Götaland. Förvärvet av samtliga aktier skedde via ett av Fastator till 50 procent ägt intressebolag, NSH Holding AB, samägt med engelska partners. Köpeskillingen för 100 procent av bolaget uppgick till 108 MSEK.
- Fastator förvärvade genom indirekt förvärv 50 procent av Portvakten Industrifastigheter AB, till en köpeskilling om 13,4 MSEK. Portvakten äger sju större industrifastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 31 700 kvm i Ängelholm. Resterande aktier kontrolleras av Per-Axel Bengtsson, VD och delägare i bolaget. Fastator har tecknat en emission av en preferensaktie om 75 MSEK med en årlig ränta om 10,5 procent för att finansiera köpet av Portvakten Industrifastigheter samt för framtida förvärv.
- Fastator förvärvade 25 procent av aktierna i det finansiella teknikföretaget Livshem Depositionsgaranti AB (under namnändring till Liveable), som erbjuder en digital plattform för hyresmarknaden. Förvärvet finansierades med likvida medel och köpeskillingen uppgick till 5 MSEK. Investeringen väntas inte få någon resultat effekt i Fastator under innevarande år.
- Fastator förvärvade 100 procent av aktierna i Nordic PM, med verksamhet inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Nordic PM har 38 anställda och förvaltar 165 fastigheter, från Karesuando till Malmö, med en sammanlagd yta om 1 300 000 kvm. Fastator tillträdde aktierna den 7 oktober. Köpeskillingen uppgick till 14 MSEK.

Avyttringar

- GenovaFastator Holding AB tillträdde 100 procent av aktierna i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB den 1 februari 2016. Fastator äger därmed 50 procent av projektet. Försäljningen gav ett resultat om 29,9 MSEK.
- Fastators intressebolag Konland AB avyttrade fastigheterna Gladan 6 & 7 till ett underliggande fastighetsvärde om 283 MSEK. Fastator avyttrade i oktober sina aktier i Konland AB för 33 MSEK och realiserade därmed en avkastning på investerat kapital om 252 procent under innehavstiden.
- Fastator avyttrade sitt sista helägda fastighetsinnehav, Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8, till ett underliggande fastighetsvärde om 50,5 MSEK.

Finansiering

- Fastator genomförde en obligationsemission om 250 MSEK med en löptid om 3 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent per år som erläggs kvartalsvis. Obligationen förfaller den 20 september 2019. Det totala rambeloppet uppgår till 500 MSEK. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm.

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för Fastatorkoncernen 2016 uppgick till 91,3 MSEK (79,2) och resultat per aktie efter utspädning 6,50 kr (6,44). Det högre redovisade resultatet beror framför allt på en högre värdeförändring i de underliggande innehaven än motsvarande period föregående år. I resultatet ingår resultat från intresseföretag om 93,6 MSEK (52,1). Därutöver uppgick resultat från verksamheter som har eller kommer att avyttras helt eller delvis till 26,1 MSEK (30,2).

CENTRALA KOSTNADER

Fastators centrala kostnader och finansiella poster för perioden uppgick till -28,4 MSEK (-3,1), bestående av förvaltningskostnader om -24,2 MSEK (-4,6) och finansiella poster om -4,2 MSEK (1,5). Ökningen av centrala kostnader beror främst på högre kostnader för den egna organisationen samt kostnader hänförliga till att bolaget sedan hösten 2015 är ett noterat bolag.

FINANSIELL STÄLLNING

Kassaflödet från den löpande verksamheten och investeringsverksamheten uppgick till -86,7 MSEK (-20,6) och Fastatorkoncernens likvida medel var vid periodens slut 154,3 MSEK (4,9). De räntebärande skulderna uppgick till 241,4 MSEK (42,9). Koncernens soliditet uppgick till 66,0 procent (78,2). Under perioden har bolaget emitterat ett obligationslån på 250,0 MSEK varav 247,0 innehavs av externa investerare. Därutöver finns en avtalad möjlighet att emittera ytterligare 250 MSEK.

Det finns slutligen ett bemyndigande för styrelsen från årsstämman den 10 maj att besluta om nyemission till en sammanlagd teckningskurs om 100 MSEK. Mandatet är outnyttjat och gäller fram till årsstämman 2017.

HÄNDELSE R EFTER BALANS DAGEN

Ingå väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens slut.

MODERBOLAGETS RESULTAT

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till -30,2 MSEK (-13,1). Moderbolagets likvida medel uppgick till 136,1 MSEK (1,7). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

Under 2016 har moderbolagets egna kapital förändrats med -29,7 MSEK (311,5) varav årets resultat uppgick till -30,2 MSEK (-13,1). Moderbolaget har genomfört en nyemission och återköp av teckningsoptioner vilket har tillfört det egna kapitalet med netto 0,5 MSEK.

PERSONAL

I moderbolaget är verkställande direktör och ekonomi- och finansdirektör anställda. Fastator anställde Svante Bengtsson som ny CFO från och med den 1 december. Joachim Kuylenskierna, en av Fastators grundare, utsågs i december av styrelsen till ny tillförordnad VD i Fastator. Han tillträdde sin tjänst den 1 januari 2017.

I övrigt har bolaget och koncernen ingen egen personal utan köper all central administration av intresseföretaget OH Management AB. OH Management AB ägs till 50 procent av Fastatorkoncernen och 50 procent av Cadogan Investments SA.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

- Fastator finansierar fastighetsprojekt och investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt marknadsmissiga, 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 styrelse är på att utveckla innehavet och genomföra värdeskapande initiativ.
- Fastator är även exponerad 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 2017. I kombination med en stark underliggande efterfrågan i fastighetssektorn borgar 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 likvida medel för finansiering av investeringar. Fastator kommer därför att verka för att under året genomföra kapitalanskaffningar på kapitalmarknaden.

AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Fastator hade per den 31 december 2016 ca 1200 aktieägare och totalt antal aktier var 14 020 321 stycken, varav 52 988 aktier är A-aktier och 13 967 333 är B-aktier. Baserat på den av Euroclear förda aktieboken utgör bolagets tio största aktieägare baserat på kapitalandel följande:

ÄGARE	KAPITALANDEL %	RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98 %	30,93 %
Skälsö Intressenter AB	30,41 %	29,41 %
Danica Pension	5,37 %	5,19 %
Staffan Heiner Beckett	4,33 %	4,18 %
Banque Internationale A Luxembourg	4,19 %	4,06 %
Ulf Adelson	4,19 %	4,05 %
Mats Thore Axel AB	3,61 %	3,49 %
Melbye Invest APS	2,99 %	2,89 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	1,44 %	1,39 %
Fredrik Klerfelt	1,39 %	1,35 %
Totalt	89,90 %	86,94 %

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgick till 529,3 MSEK per 2016-12-31 vilket motsvarar 37,75 kr per aktie.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2016 till 22 432 514,20 kronor.

Den 10 maj beslutades på årsstämman att emittera 420 000 teckningsoptioner. Dessa har överlåtits för 1,94 kr per option till styrelsens ledamöter. Därigenom har det egna kapitalet tillförts 0,8 MSEK. Under året har även optioner återköpts till ett värde motsvarande 0,3 MSEK.

Fastators B-aktie

Fastators B-aktie är noterad på Nasdaq First North. Slutkursen den 31 december uppgick till 27,50 kronor. Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 6,50 kr (6,44).

Utdelningspolicy

Styrelsen har inte för avsikt att föreslå utdelning det närmaste året. Vinster avses återinvesteras i verksamheten. Avsikten är att årligen ompröva den fastslagna utdelningspolicy.

STYRELSE OCH LEDNING

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 och deras respektive förordnande löper ut, i enlighet med vad som stadgas i lag, vid utgången av nästkommande årsstämma i bolaget. Styrelsen tillsätter verkställande direktören. Styrelsen skall årligen hålla konstituerande sammanträde efter årsstämma, därutöver skall styrelsen sammanträda vid behov. Vid det konstituerande sammanträdet skall bland annat styrelsens ordförande utses om detta inte gjorts av årsstämman, bolagets firma-

tecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning går igenom och fastställas. På bolagets styrelsemöten behandlas normalt bolagets finansiella situation samt frågor av större ekonomisk, 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 31 december lämnade Daniel Hummel som verkställande direktör för Fastator varmed Joachim Kuylenstierna tillträdde som tillförordnad verkställande direktör. Den 1 december anställdes Svante Bengtsson som ny CFO efter Erika Kveldstad.

Fastators styrelse har under året sammanträtt 22 gånger.

På sidorna 49-51 i den tryckta årsredovisningen redogörs för Fastators Bolagsstyrningsrapport.

BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämman 2016 avhölls den 10 maj 2016. Årsstämman 2016 fattade bland annat beslut om följande:

- Arvode om 350 000 kronor till styrelseordförande och 200 000 kronor till varje styrelseledamot.
- Val av revisionsfirma PricewaterhouseCoopers (PwC).
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Det beslutades att de ska var oförändrade jämfört med tidigare beslut. Riktlinjerna innebär bland annat att rörlig ersättning till ledande befattningshavare får uppgå till högst 200 procent av befattningshavarens fasta årslön.
- Bemyndigade 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 sex ledamöter; Björn Rosengren, Anders Mossberg, Agneta Jacobsson, Mats Lundberg, Pelle Törnberg och Carl Bildt.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL BESLUT OM RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om riktlinjer för lön och annan ersättning till ledande befattningshavare i huvudsak innebärande att den sammanlagda årliga ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig och att framstående prestationer ska reflekteras i den totala ersättningen. Förmåner ska utgöras av fast lön, eventuell rörlig ersättning, övriga sedvanliga förmåner och pension. Den fasta lönen ska spegla den lokala lönesättningen och ta hänsyn till individens kvalifikationer och erfarenheter. Den fasta lönen revideras årsvis. Den rörliga ersättningen ska utgå kontant och baseras på utfallet i förhållande till uppsatta mål och sammanfalla med aktieägarnas intressen. Den rörliga ersättningen ska maximalt kunna uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Pensionsförmåner ska vara avgiftsbestämda

och högst 35 procent av den pensionsgrundande lönen kan avse pensionspremier. I normalfallet erhålls rätt till pension vid 65 års ålder. Rörlig ersättning ska i huvudsak inte vara pensionsgrundande. Styrelsen ska äga rätt att frånga ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

Fast lön under uppsägningstid och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta lönen för två år. Dessa riktlinjer gäller för tiden intill slutet av nästa årsstämma och avser anställningsavtal som ingås efter stämmans beslut samt för det fall ändringar görs i existerande villkor efter denna tidpunkt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KRONOR)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

- Balanserat resultat	301 514 010
- Årets resultat	-30 215 505
Totalt	271 298 505

disponeras enligt nedan:

- Balanseras i ny räkning	271 298 505
Summa	271 298 505

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 koncernen står inför.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2016	2015
Kvarvarande verksamhet			
Nettoomsättning	4	7 165	-
Övriga rörelseintäkter	4	2 098	3 078
Summa intäkter		9 263	3 078
 Kostnader för ersättning till anställda	5	-12 318	-1 463
Övriga rörelsekostnader	6	-20 407	-6 055
Avskrivningar av inventarier	14	-813	-171
Värdeförändring fastigheter	12	-	-
Resultat från intressebolag	16	93 543	52 105
Rörelseresultat		69 268	47 494
 Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag		-	-9
Finansiella intäkter	8	3 414	3 398
Finansiella kostnader	9	-7 659	-1 901
Summa finansiella poster		-4 245	1 488
 Resultat före skatt		65 023	48 982
Inkomstskatt	10	138	-44
Periodens resultat från kvarvarande verksamheter		65 161	48 938
 Avvecklade verksamheter			
Resultat från avvecklad verksamhet	10, 12, 26	26 131	30 247
Periodens resultat		91 292	79 185
 Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		91 292	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa		91 292	79 185
 Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	4,65	3,98
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	1,86	2,46
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	6,51	6,44
 Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	4,64	3,98
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	1,86	2,46
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	27	6,50	6,44
 Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	27	14 020 321	12 288 314
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	27	14 068 460	12 302 435

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2016	2015
Periodens resultat	91 292	79 185
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	91 292	79 185
Periodens totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	91 292	79 185
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-
Summa	91 292	79 185

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	11	2 221	-
Kunder	11	13 413	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		15 634	-
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 23	18 050	70 050
Pågående nyanläggningar	13	2 561	2 680
Inventarier	14	2 107	910
Summa materiella anläggningstillgångar		22 718	73 640
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	16, 23	493 253	212 303
Fordringar på intressebolag	17, 25	93 663	74 279
Övriga värdepappersinnehav		400	-
Andra långfristiga fordringar	17	622	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		587 938	286 582
Summa anläggningstillgångar		626 290	360 222
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17, 18	8 375	2 393
Fordringar hos intressebolag	17, 25	3 791	6 565
Övriga kortfristiga fordringar		7 972	2 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 265	292
Likvida medel	17, 20	154 282	4 897
		175 685	16 800
Tillgångar som innehas för försäljning	23, 26	-	182 110
Summa omsättningstillgångar		175 685	198 910
SUMMA TILLGÅNGAR		801 975	559 132

Forts. nästa sida

KONCERNENS BALANSRÄKNING

forts.

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	28	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital		111 957	111 460
Balanserat resultat inklusive årets resultat		394 869	303 577
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		529 259	437 470
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		529 259	437 470
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		361	-
Uppskjutna skatteskulder	10	2 951	1 023
Obligationslån	17, 21	241 394	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	17, 21	-	27 832
Övriga långfristiga skulder	17, 21	9 718	13 718
Summa långfristiga skulder		254 424	42 573
Kortfristiga skulder			
Konvertibla skuldebrev	17, 21	-	8 246
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	17, 21	-	864
Leverantörsskulder	17	3 207	1 563
Skulder till Intressebolag	17, 25	-	2 429
Aktuell skatteskuld		-	280
Övriga kortfristiga skulder	17, 21	3 339	2 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	11 746	3 057
		18 292	18 977
Skulder som har direkt samband med tillgångar som innehas för försäljning	26	-	60 112
Summa kortfristiga skulder		18 292	79 089
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		801 975	559 132

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare						
Belopp i TSEK	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2015	999	81 741	224 392	307 132	5 606	312 738
Årets resultat			79 185	79 185	-	79 185
Övrigt totalresultat för året			-	0	-	0
Summa totalresultat			79 185	79 185	-	79 185
Nyemission	400	-400	-	0		0
Konvertering konvertibel	1	-1	-	0		0
Apportemission	19 200	5 606	-	24 806	-5 606	19 200
Kvittningsemission	1 833	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	0	51 153	-5 606	45 547
Utgående balans per 31 december 2015	22 433	111 460	303 577	437 470	0	437 470
Årets resultat			91 292	91 292	-	91 292
Övrigt totalresultat för året			-	-	-	-
Summa totalresultat			91 292	91 292	-	91 292
Teckningsoptioner	-	814	-	814	-	814
Återköp teckningsoptioner	-	-317	-	-317	-	-317
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	497	-	497	-	497
Utgående balans per 31 december 2016	22 433	111 957	394 869	529 259	0	529 259

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2016	2015
Kassaflöde från rörelsen			
Rörelseresultat	29	69 268	87 563
Avskrivningar		813	171
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	29	-93 543	-86 105
Erhållen ränta		3 414	3 399
Betald ränta		-6 356	-1 551
Betalda inkomstskatter		-215	-776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-26 619	2 701
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		12	10 125
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-9 186	194
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29	-35 793	13 020
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	12,13	-	-20 731
Investeringar i inventarier	14	-908	-1041
Investering i dotterbolag	30	-12 241	-
Investeringar i intresseföretag	16	-80 025	-125
Investering i övriga finansiella fordringar	17	-93 663	-13 279
Avyttring dotterbolag	26, 29	28 418	-
Avyttring andelar i intresseföretag		33 153	-
Amortering av övriga finansiella fordringar	17	74 313	1531
Kassaflöde från investeringsverksamheten	29	-50 953	-33 645
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner	28	498	1 225
Apportemission	28	-	19 200
Emissionskostnader		-	-6 554
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	21	-432	-57 938
Upptagna lån		240 825	75 698
Amortering av lån		-4 760	-9108
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	29	236 131	22 523
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		149 385	1 898
Likvida medel vid årets början		4 897	2999
Likvida medel vid periodens slut	20	154 282	4 897

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2016	2015
Nettoomsättning		-	198
Övriga rörelseintäkter		1 992	239
Summa intäkter		1 992	437
Kostnader för ersättning till anställda	5	-8 997	-2 666
Övriga rörelsekostnader	6	-16 141	-5 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11	-135	-621
Rörelseresultat		-23 281	-8 375
Finansiella poster			
Resultat från fordringar som är finansiella anläggningstillgångar	7	-	-3 626
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	875	75
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 496	-1 129
Summa finansiella poster		-6 621	-4 680
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-350	-
Summa bokslutspositioner		-350	-
Resultat före skatt	10	-30 252	-13 055
Skatt		36	-36
Periodens resultat		-30 216	-13 091

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

TSEK	2016	2015
Periodens resultat	-30 216	-13 091
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-30 216	-13 091

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	10 229	10 229
Pågående nyanläggningar	13	2 561	2 680
Inventarier	14	869	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 659	12 909
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 23	321 627	321 527
Fordringar hos koncernföretag		107 663	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		429 290	321 527
Summa anläggningstillgångar		442 949	334 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	18	1 180	272
Fordringar hos koncernföretag		-	3 003
Övriga kortfristiga fordringar		4 341	5 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 303	277
Summa kortfristiga fordringar		6 824	9 481
Likvida medel	20	136 149	1 664
Summa omsättningstillgångar		142 973	11 145
SUMMA TILLGÅNGAR		585 922	345 581

TSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	22 433	22 433
Summa bundet eget kapital		22 433	22 433
Fritt eget kapital			
Överkursfond		336 368	335 870
Balanserat resultat		-34 854	-21 763
Årets resultat		-30 216	-13 091
Summa fritt eget kapital		271 298	301 016
Summa eget kapital		293 731	323 449
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	10	-	36
Obligationslån		241 394	-
Övriga skulder till kreditinstitut	21	-	760
Övriga långfristiga skulder	21	9 718	9 718
Summa långfristiga skulder		251 112	10 514
Kortfristiga skulder			
Konvertibla skuldebrev	17,21	-	8 246
Leverantörsskulder		1 870	1 629
Skulder till koncernföretag		32 846	-
Aktuella skatteskulder		-	1
Övriga kortfristiga skulder		219	145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 144	1 597
Summa kortfristiga skulder		41 079	11 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		585 922	345 581

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

TSEK	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2015	999	0	32 739	-21 763	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	335 870	-34 854	323 449
Årets resultat				-30 216	-30 216
Kvittningsemission	1 833	-1 833	-	-	0
Teckningsoptioner	-	-	814	-	814
Återköp teckningsoptioner	-	-	-316	-	-316
Utgående balans per 31 december 2016	22 433	0	336 368	-65 070	293 731

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

TSEK	Not	2016	2015
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-23 281	-8 375
Av- och nedskrivningar av immateriella tillgångar	11	135	621
Erhållen ränta		-7 582	51
Betald ränta		2 075	-778
Betalda inkomstskatter		-90	1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-28 743	-8 480
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		2 832	-7 182
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		36 896	1 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 985	-14 316
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i immateriella tillgångar	11	-885	-579
Avyttring immateriella tillgångar	26	-	1 000
Investering i pågående nyanläggningar	13	-	-1 585
Investering i dotterbolag		-100	-1 853
Avyttring andelar i intresseföretag		-	663
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-107 663	-
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-108 648	-2 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		814	4 781
Återköp teckningsoptioner		-316	-
Upptagna lån		240 825	-
Amortering av lån		-760	-228
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		-8 415	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		232 148	4 553
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		134 485	-12 117
Likvida medel vid årets början		1 664	13 781
Likvida medel vid periodens slut	20	136 149	1 664

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 moderföretag i Fastator-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att investera i fastighetsrelaterade företag. Mer information om företagets verksamhet och väsentliga händelser framgår av förvaltningsberättelsen. Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals 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 30 mars 2017 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 3 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 Fastatorkoncernen 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 koncernredovisning 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 redovisningsstandards välja att upprätta sin koncernredovisning enligt internationella redovisningsstandards (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.

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 2016:

- Accounting for acquisitions of interests in joint operations – Amendments to IFRS 11,
- Clarification of acceptable methods of depreciation and amortization – Amendments to IAS 16 and IAS 38,
- Årliga förbättringar av IFRS-standarder, förbättringscykeln 2012-2014, samt
- Disclosure Initiative: Amendments to IAS 1.

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 2016 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 ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2016 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga 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 försålda 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 där till hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft 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 lease-tagaren 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

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) 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. Dotterföretag 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 dotterföretag 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.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv, oavsett om förvärvet består av egetkapitalandelar eller andra tillgångar. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av

de verkliga värdena av

- överlåtna tillgångar,
- skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare,
- aktier som emitterats av koncernen,
- tillgångar eller skulder som är en följd av ett avtal om villkorad köpeskilling,
- tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget.

Identifierbara förvärvade tillgångar, övertagna skulder och övertagna eventalförpliktelser i ett rörelseförvärv värderas, med ett fåtal undantag, inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv, dvs förvärv för förvärv, avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Goodwill avser det belopp varmed

- överförd ersättning,
- eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade
- företaget, och
- verkliga värdet på förvärvstidpunkten på tidigare egetkapitalandel i det förvärvade företaget, (om rörelseförvärvet genomförts i steg) överstiger verkligt värde på identifierbara förvärvade nettotillgångar.

Om beloppet understiger verkligt värde för de förvärvade nettotillgångarna, i händelse av ett förvärv till lågt pris, redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. Villkorad köpeskilling klassificeras antingen som eget kapital eller som finansiell skuld. Belopp klassificerade som finansiella skulder omvärderas varje period till verkligt värde. Eventuella omvärderingsvinster och -förluster redovisas i resultatet.

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 dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3.2 Intressebolag och joint ventures

Intresseföretag 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 intresseföretag och joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IAS 39. Resultat av avyttring av aktier i intresseföretag 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, dvs som transaktioner med ägarerna 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 dotterföretaget. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets 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 den 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 intresseföretag, 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 intresseföretag minskas men gemensam kontroll (JV) eller betydande inflytande (intresseföretag) 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 dotterföretag som förvärvats uteslutande i syfte att vidare säljas. Resultatet från avvecklade verksamheter redovisas separat i resultaträkningen.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Intäkter

Koncernens intäkter för innevarande år avser tjänsteintäkter. Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter såsom beskrivs nedan.

Intäkter från konsulttjänster redovisas i den period då tjänsterna utförs. För fastpriskontrakt, redovisas intäkterna baserat på färdigställandegraden vid slutet av rapportperioden. Färdigställandegraden fastställs baserat på utförda tjänster per rapportperiodens slut i proportion till vad som totalt ska utföras (successiv vinstavräkning).

Uppskattningar av intäkter, kostnader eller färdigställandegrad revideras om omständigheterna förändras. Eventuella resulterande öknings eller minskningar i uppskattade intäkter eller kostnader återspeglas i resultaträkningen i den period då de omständigheter som ger upphov till revideringen blivit kända av ledningen.

2.4.2 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter 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 leasingperioden.

2.6 Immateriella tillgångar

2.6.1 Goodwill

Goodwill beräknas enligt principerna i not 2.3. Goodwill som uppstår vid rörelseförvärv ingår i immateriella tillgångar. Goodwill skrivs inte av, utan nedskrivningstestas årligen eller oftare om händelser eller ändringar i förhållanden indikerar en möjlig värdeminskning. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. Vid försäljning av en enhet ingår det redovisade värdet på goodwill i den uppkomna vinsten/förlusten.

I syfte att testa nedskrivningsbehov, fördelas goodwill som förvärvats i ett rörelseförvärv till kassagenererande enheter eller grupper av kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av synergier från förvärvet. Varje enhet eller grupp av enheter, som goodwill har fördelats till, motsvarar den lägsta nivå i koncernen på vilken goodwillen i fråga övervakas i den interna styrningen.

2.6.2 Kundavtal

Kundavtal som förvärvats separat redovisas till anskaffningsvärde. Kundavtal som förvärvats genom ett rörelseförvärv redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Varumärken och licenser har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, 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.

2.9.1 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.

2.9.2 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 marknadsmässiga 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).

2.9.3 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 lånefinan-

siering 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.

2.9.4 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 förpliktelseerna 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 påtaga skulder, redovisas i resultatet.

Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas och företaget utfärdar egetkapitalinstrument till en långivare 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.

2.9.5 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.

2.9.6 Nedskrivningar och riskexponering

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

2.10 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 moderföretaget och dess dotterföretag 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 realiseras 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.

2.11 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 moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

2.12 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 hänförligt 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.14.1 Immateriella anläggningstillgångar

Kundavtal avser förvärvade värden baserade på den förvärvsanalys som genomfördes vid förvärvet av Nordic PM.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kundavtal

5 år

2.14.2 Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas 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.

2.14.3 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.

2.14.4 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Fastator har valt att redovisa enligt alternativregeln, vilket innebär att lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

2.15 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.

2.16 Avrundning

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

2.17 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper

noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGLVERKET

Avkastning på eget kapital, %

Nettovinsten enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital. Beräkningen är på rullande tolv månader. Används för att uttrycka ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

Akkumulerad avkastning under innehavstiden

Summan av upptaget och/eller realiserat värde på en investering samt utlåning till målbolaget dividerat med investerat kapital inklusive utlåning. Används för att belysa avkastningen på investeringen ur ett flersäersperspektiv.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Substansvärde

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Termen är synonym med Eget kapital och används traditionellt av investmentbolag för beskrivning av värdet på bolaget i fråga.

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 intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av 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 Fastator-koncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2016 har ett rörelseförvärv genomförts.

3.3 Verkligt värde på intressebolag

Fastator redovisar andelar i intresseföretag 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.

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserad 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.

3.4 Avvecklad verksamhet

Fastator redovisar avvecklad verksamhet i vissa situationer på egen rad i balans- respektive resultaträkningen. Principerna för redovisningen framgår av not 2.3.5 Anläggningstillgångar eller avyttringsgrupper som innehas till försäljning och avvecklad verksamhet. Styrelsen gör vid var boks slut bedömningar om huruvida beslutade eller genomförda avyttringar uppfyller kriterierna för redovisning enligt dessa principer. Kriterierna utgörs bland annat av det ska föreligga beslut om avyttring eller att den är genomförd och att avyttringen ska utgöras av en separat rörelsegren. Under året har Fastator avyttrat två separata rörelsegränar. Se vidare not 26.

NOT 4. NETTOOMSÄTTNING

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

NOT 5. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Styrelse och ledande befattningshavare	7 556	2 405	6 856	2 097
Övriga	2 560	-	595	17
Summa löner och ersättningar	10 116	2 405	7 451	2 114
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	694	210	659	209
Pensionskostnader - övriga anställda	238	-	102	10
Sociala avgifter	2 031	805	1 369	637
Summa	13 079	3 420	9 581	2 970

Av ovanstående ersättningar har styrelsearvoden och ledande befattningshavare till ett belopp om 1 933 respektive 1 713 TSEK fakturerats koncernen respektive moderbolaget. Central administration har fakturerats från det närstående bolaget OH Management AB, se upplysningar om närstående, not 25.

ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER 2016

Ledande befattningshavare	Not	Grundlön	Styrelse-arvode 2)	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseordförande Björn Rosengren		-	72	-	-	180	252
Styrelseledamot Carl Bildt		-	36	-	-	-	36
Styrelseledamot Agneta Jacobsson		-	36	-	-	-	36
Styrelseledamot Mats Lundberg		-	36	-	-	-	36
Styrelseledamot Anders Mossberg		-	36	-	-	-	36
Styrelseledamot Pelle Törnberg		-	36	-	-	-	36
Verkställande direktören Joachim Kuylens-terna	1)	-	-	-	-	1 350	1 350
Verkställande direktören Daniel Hummel		1 799	-	-	467	1 350	3 616
Övriga ledande befattningshavare		1 545	-	-	226	1 047	2 818
Summa		3 344	252	-	693	3 927	8 216
Varav moderbolaget		3 210	252	-	658	3 392	7 512
Varav koncernen		3 344	252	-	693	3 927	8 216

1) För perioden 1 januari – 10 maj 2016 ingick Joachim Kuylens-terna i ledningsgruppen. Under den perioden redovisas hans ersättning bland ledande befattningshavare.

2) Styrelsearvode utbetalas och kostnadsförs när uppdraget är fullföljt, dvs vid nästkommande årsstämma.

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.

Ersättning till övriga ledande befattningshavare avser till koncernen fakturerade arvoden, avsättning för avgångsvederlag samt justeringsposter enligt IFRS, se not 30.

Bonus/rörliga ersättningar

Årsstämman den 10 maj fastställde de principer 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. Principen är oförändrad sedan juni 2015.

Inga rörliga ersättningar har utgått för 2016 (2015).

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 nuvarande VD utgår ingen pensionskostnad. För 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 1 månad. Inget avgångsvederlag utgår vid uppsägning från bolagets sida. Mellan företaget och andra ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om 0-6 månader. Vid uppsägning från företagets sida erhålls ett avgångsvederlag som uppgår till 0-6 månadslöner. Avgångsvederlaget avräknas mot

andra inkomster. Vid uppsägning från ledande befattningshavarens sida utgår inget avgångsvederlag. Under slutet av året har avtal om avgångsvederlag ingåtts med den tidigare verkställande direktören. Avgångsvederlaget i sin helhet ingår i Övriga ersättningar i noten ovan. Vid anställning före uppsägningstidens utgång skall ny ersättning avräknas mot avgångsvederlaget.

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2016		2015	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	6	5	7	6
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	4	4	4	3
Koncernen totalt	10	9	11	8

	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Medelantal anställda				
Moderbolaget	4	52%	2	50%
Dotterbolagen	5	34%	2	50%
Koncernen totalt	9	43%	4	25%

NOT 6. ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
PwC				
– Revisionsuppdraget	380	315	176	150
– Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	378	-	378	-
– Skatterådgivning	10	-	-12	-
– Övriga tjänster	-	302	-	142
Summa	768	617	542	292

Utöver ovanstående ersättningar till revisor har moderbolaget betalat ersättning 2015 till revisorerna om 392 TSEK 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	
	2016	2015
Nedskrivning av andelar i intressebolag	-	-
Nedskrivning av andra långfristiga fordringar	-	-3626
Summa resultat från koncernbolag	-	-3 626

NOT 8. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	3 414	3 124	875	20
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	55
Ränteintäkter hänförliga till avvecklad verksamhet	-	274	-	-
Summa finansiella intäkter	3 414	3 398	875	75

NOT 9. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader kreditinstitut	-	-	-	-15
Räntekostnader från aktieägarinlåning	-	-1 124	-	-
Övriga räntekostnader	-7 086	-773	-6 926	-1 110
Övriga finansiella kostnader	-573	-4	-570	-4
Summa finansiella kostnader	-7 659	-1 901	-7 496	-1 129

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	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt				
Aktuell skatt	-	-165	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-	135	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-	-30	-	-
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	138	-14	36	-36
Summa uppskjuten skatt	138	-14	36	-36
Summa inkomstskatt	138	-44	36	-36

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Inkomstskatt hänförlig till:				
Resultat från kvarvarande verksamhet	138	-44	36	-
Resultat från avvecklad verksamhet	-	-8 249	-	-
Summa inkomstskatt	138	-8 293	36	-

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	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt från kvarvarande verksamhet	65 023	48 982	-30 252	-13 055
Resultat före skatt från avvecklad verksamhet	26 131	38 497	-	-
Resultat före skatt	91 154	87 479	-30 252	-13 055
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 22%	-20 054	-19 245	6 655	2 872
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	26 578	11 463	37	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-115	-22	-47	-924
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	546	406	-	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-6 650	-2 001	-6 609	-1 984
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-296	-	-	-
- Ej värderat löpande underskott vid förvärv	-	970	-	-
- Justering avseende tidigare år	129	136	-	-
Summa skattekostnad	138	- 8 293	36	-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: 0,2% -9,5%

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Underskottsavdrag				
Outnyttjade underskottsavdrag för vilken ingen uppskjuten skattefordran har redovisats	64 189	36 292	63 801	33 599
Potentiell skatteförmån, 22%	14 122	7 984	14 036	7 392

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Kundavtal	102	-	-	-
Konvertibla skuldebrev	36	-36	36	-36
Förvaltningsfastigheter	-	22	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	138	-14	36	-36

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen				
Kundavtal	2 951	-	-	-
Konvertibla skuldebrev	-	36	-	36
Förvaltningsfastigheter	-	987	-	-
Summa uppskjuten skatt	2 951	1 023	0	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	
	2016	2015	2016	2015
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter				
Ingående balans	1 023	23 805	36	0
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-138	1 025	-36	36
Förvärvad uppskjuten skatt	3 053	-	-	-
Avyttrad uppskjuten skatt	-987	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförlig till verksamhet avsedd för försäljning	-	6 547	-	-
Omklassificerat till skulder avsedda för försäljning	-	-30 354	-	-
Utgående balans	2 951	1 023	0	36

NOT 11. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR (AVSER ENDAST KONCERNEN)

	Goodwill	Kunder	Totalt
Räkenskapsår 2016			
Ingående redovisat värde	-	-	-
Förvärvat	2 221	13 875	16 096
Avskrivningar	-	-462	-462
Utgående redovisat värde	2 221	13 413	15 634
 Per 31 december 2016			
Anskaffningsvärde	2 221	13 875	16 096
Akkumulerade av- och nedskrivningar	-	-462	-462
Redovisat värde	2 221	13 413	15 634

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernens fastigheter i kvarvarande verksamhet består av sex markfastigheter i Dalarö.

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 värde-hierarkin). 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 för markfastigheterna har gjorts av Dalarö Skärgårdsförmedling vid utgången av kvartal fyra.

Värdering markfastigheter

Värdering av markfastigheterna på Dalarö har gjorts med ortsprismetoden, dvs 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 (903).

NOT 12. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER forts

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	70 050	198 000
Förvärvade fastigheter	-	18 050
Värdetförändring kvarvarande verksamhet	-	4 000
Värdetförändring avvecklad verksamhet	-	30 000
Avyttrade fastigheter	-52 000	-
Omklassificerat till tillgångar avsedda för försäljning	-	-180 000
Redovisat fastighetsvärde	18 050	70 050
Skattemässiga värden	10 229	24 808

	Moderbolaget	
	2016	2015
Ingående redovisat värde	10 229	10 229
Förvärvade fastigheter	-	-
Utgående redovisat värde	10 229	10 229
Skattemässiga värden	10 229	10 229

NOT 13. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	2 680	190	2 680	1 095
Årets aktiveringar/utrangeringar	-119	500	-119	1 585
Årets förvärv	-	2 180	-	-
Omklassificerat till tillgångar avsedda för försäljning	-	-190	-	-
Utgående balans	2 561	2 680	2 561	2 680

NOT 14. INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	1 065	106	-	95
Årets inköp inklusive via förvärv	2 101	1 041	1 004	-
Försäljning	-30	-	-	-
Utrangerade inventarier	-	-82	-	-95
Utgående anskaffningsvärde	3 136	1 065	1 004	-
Avskrivningar				
Ingående avskrivningsvärde	-155	-66	-	-95
Förvärvade avskrivningar	-528	-	-	-
Försäljning	4	-	-	-
Årets avskrivningar	-350	-171	-135	-
Utrangerade inventarier	-	82	-	95
Utgående avskrivningar	-1 029	-155	-135	-
Utgående balans	2 107	910	869	-

NOT 15. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	321 527	-
Årets investeringar	100	289 853
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-	31 674
Utgående anskaffningsvärde	321 627	321 527

Koncernens dotterföretag per 31 december 2016 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	
			2016	2015	2016-12-31	2015-12-31
Public Properties Europé AB	559027-0087	Stockholm	100%	100%	50	50
KONYAB 1 i Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%	100%	50	50
KONYAB 2 i Sverige AB	559075-5152	Stockholm	100%	-	50	-
Vivskä AB	556848-4603	Stockholm	100%	100%	321 427	321 427
- Konkret Fastighetsutveckling i Sverige AB	556948-3448	Stockholm	100%	100%	-	-
- Lageråsen AB	556948-3448	Stockholm	-	100%	-	-
- Konkret Fastighetsutveckling II i Visby AB	556885-3740	Stockholm	100%	100%	-	-
Fastator PM AB (fd OHNYAB 16 i Sverige AB)	559021-3715	Stockholm	100%	-	50	-
- Nordic PM AB	556970-9727	Stockholm	100%	-	-	-
- Fastator VenCap AB (fd OHNYAB 15 i Sverige AB)	559021-3707	Stockholm	100%	-	-	-
Summa anskaffningsvärde					321 627	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 den 31 december 2016. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	212 303	160 074
Omklassificering till intressebolag	-	25
Årets investeringar	220 560	49
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-12 005	50
Resultat från perioden	72 395	52 105
Utgående anskaffningsvärde	493 253	212 303

NOT 16. ANDELAR I INTRESSEBOLAG forts

Koncernen hade följande intressebolag och joint ventures den 31 december 2016:

BOLAG SOM INGÅR I KONCERNEN	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i koncernen	
			2016	2015	2016-12-31	2015-12-31
Offentliga Hus Holding AB ²⁾	556971-0113	Stockholm	50%	50%	261 661	200 000
OH Management AB ¹⁾	556969-0562	Stockholm	50%	50%	472	273
GenovaFastator AB (KONYAB i Sverige AB) ²⁾	559017-4057	Stockholm	50%	-	142 562	25
Portvakten Industrifastigheter Holding AB ¹⁾	559075-5145	Stockholm	50%	-	83 733	-
Livshem Depositionsgaranti Sverige AB ¹⁾	556988-2029	Stockholm	25%	-	4 825	-
Konland AB ²⁾	559001-0731	Stockholm	49%	-	-	12 005
Summa anskaffningsvärde					493 253	212 303

1) Intressebolag

2) Joint venture

16.1 Finansiell information i sammandrag för intressebolag och joint venture

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint venture-företag och intresseföretag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive intresseföretag och joint venture-företag 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 intresseföretag 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.

Isyfte att bedöma intresseföretagens marknadsvärde värderas företagen externt av värderingsinstitut vid varje kvartal. Värderingarna är genomförda av Newsec.

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserade 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 kostnads massa samt marknaden för potentiella köpare.

Övriga värderingsfaktorer är betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde-hierarkin). 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 intresseföretagens marknadsvärde med +/- 5 procent skulle ge en värdeförändring med +/- 24 662 (+/- 1 061 5) TSEK.

	Offentliga Hus Holding AB-koncernen		GenovaFastator AB	Portvakten Industri- fastigheter AB
	2016	2015	2016	2016
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar				
Anläggningstillgångar	2 020 014	1 544 245	180 190	163 959
Summa anläggningstillgångar	2 020 014	1 544 245	180 190	163 959
Omsättningstillgångar				
Likvida medel	45 031	20 204	1 942	17 978
Övriga omsättningstillgångar	35 928	12 581	-	1 798
Summa omsättningstillgångar	80 959	32 785	1 942	19 776
Långfristiga skulder				
Finansiella skulder	991 818	1 041 337	26 250	83 161
Övriga långfristiga skulder	88 864	65 728	272	4 615
Summa långfristiga skulder	1 080 682	1 107 065	26 522	87 776
Kortfristiga skulder				
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	509 508	100 397	1 050	-
Övriga kortfristiga skulder	83 757	51 040	1 256	7 215
Summa kortfristiga skulder	593 265	151 437	2 306	7 215
Nettotillgångar	427 026	318 528	153 304	88 744
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar	200 000	160 000	-	-
Omklassificerat från dotterbolag	-	25	25	-
Förvärvat under perioden	-	-	-	75 025
Nyemission	-	-	140 536	-
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-	50	-	-
Resultat från perioden	61 661	39 925	2 002	8 708
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar	261 661	200 000	142 563	83 733
	Offentliga Hus Holding AB-koncernen		GenovaFastator AB	Portvakten Industri- fastigheter AB
	2016	2015	2016	2016
Totalresultat i sammandrag				
Intäkter	131 928	95 380	4 094	2 202
Förvaltningsresultat	81 882	60 951	3 637	492
Finansiella intäkter	95	597	0	0
Finansiella kostnader	-42 711	-29 274	-502	-58
Värdetförändring fastigheter	98 656	50 482	417	17 873
Skatt	-29 420	-20 697	-784	-4 615
Periodens resultat	108 502	62 059	2 768	13 692
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	108 502	62 059	2 768	13 692
Erhållna utdelningar från intressebolag och joint ventures	-	-	-	-

16.2 Enskilt oväsentliga intresseföretag

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

	2016	2015
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga Intressebolag	5 297	298
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Periodens resultat	24	48
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	24	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.

De 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 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	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Fordringar på Intressebolag	93 663	77 779	93 663	77 779	93 663	77 779
Övriga värdepappersinnehav	400	-	400	-	400	-
Andra långfristiga fordringar	622	-	622	-	622	-
Kundfordringar	8 375	2 393	8 375	2 393	8 375	2 393
Likvida medel	154 282	4 897	154 282	4 897	154 282	4 897
Summa	257 342	85 069	257 342	85 069	257 342	85 069

Specifikation finansiella skulder	Låne- och kundfordringar		Redovisat värde		Verkligt värde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Obligationslån	241 394	-	241 394	-	241 394	-
Skulder till kreditinstitut	-	28 696	-	28 696	-	28 696
Konvertibla skuldebrev	-	8 246	-	8 246	-	8 246
Övriga långfristiga skulder	9 718	13 718	9 718	13 718	9 718	13 718
Leverantörsskulder	3 207	1 563	3 207	1 563	3 207	1 563
Skulder till intressebolag	-	2 429	-	2 429	-	2 429
Övriga kortfristiga skulder	-	2 000	-	2 000	-	2 000
Summa	254 319	56 652	254 319	56 652	254 319	56 652

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 förföll den 30 november 2016. Det nominella beloppet återbetalades i sin helhet.

NOT 18. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	8 375	2 393	1 180	272
Minus: reservering för osäkra fordringar	-	-	-	-
Kundfordringar – netto	8 375	2 393	1 180	272
Samtliga kundfordringar är i SEK				

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Mindre än 2 månader	6 704	2 393	1 084	272
2 till 9 månader	1 671	-	96	-
Summa kundfordringar	8 375	2 393	1 180	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	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalad hyra	351	75	179	75
Förutbetalda kostnader	764	182	238	177
Upplupna ränteintäkter	150	10	886	25
Övriga poster	-	25	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 265	292	1 303	277

NOT 20. LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 154 282 TSEK (4 897) och utgörs av banktillgodohavanden 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 136 149 TSEK (1 664).

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 samt eget kapital, med en soliditet på 66 (78) procent. Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter 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, 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: valutarisk, ränterisk och andra prISRISKE. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av 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 likviditetshanteringen centraliserad till VD och CFO för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansierings-

behovet. 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 på obligationsmarknaden sker på 3 månaders sifor plus en fast ränta vilket innebär att koncernen kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. En ökning respektive en minskning av räntan med 1 procentenhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 2 567 (527) TSEK per år. Övrig skuld är räntefri.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters 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 intresseföretag. Dessa övervakas kontinuerligt genom aktivt styrelsearbete i respektive bolag/investering.

Lånevillkor

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Långfristig upplåning				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	27 832	-	760
Obligationslån	241 394	-	241 394	-
Övriga långfristiga skulder	9 718	13 718	9 718	9 718
Summa långfristig upplåning	251 112	41 550	251 112	10 478
Kortfristig upplåning				
Konvertibla skuldebrev	-	8 246	-	8 246
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	864	-	-
Övriga skulder	-	2 000	-	-
Summa kortfristig upplåning	-	11 110	-	8 246
Summa upplåning	251 112	52 660	251 112	18 724

Skulderna förfaller 2019 och löper med en genomsnittlig ränta på 8,18 procent per år (2015: 2,15 procent per år).

I övriga långfristiga skulder i moderbolag ingår en obligationsemission om 250 MSEK med en löptid om 3 år, varav 247 MSEK innehavs av externa investerare. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,50 procent per år som erläggs kvartalsvis. Obligationen förfaller den 20 september 2019. Det totala rambeloppet uppgår till 500 MSEK. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 6,2 MSEK periodiseras över lånets löptid varmed 241,4 MSEK är upptaget såsom skuld per den 31 december 2016.

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 311 151 TSEK (2015: 200 083 TSEK). Säkerhet för obligationslånet: aktier i koncernföretag samt andelar i intresseföretag (not 23 och 24). Föregående år fanns även banklån med fastigheter och aktier i dotterföretag som lämnade säkerheter.

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	
2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
-	11 110	-	8 246
256 718	41 550	256 718	10 478
-	-	-	-
256 718	52 660	256 718	18 724

Likviditetsanalys

6 månader eller mindre

6–12 månader

1–5 år

senare än 6 år efter balansdagen

Summa likviditetsanalys

Koncernen		Moderbolaget	
2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
10 498	1 291	10 498	410
10 498	11 440	10 498	8 589
292 991	43 806	292 991	10 523
-	-	-	-
313 987	56 537	313 987	19 522

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; stibor 3m + 8,5% samt räntefritt.

NOT 22. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	649	342	649	187
Förutbetalda hyresintäkter	-	1 092	-	-
Styrelsearvode och personalrelaterat	5 890	388	4 372	366
Övriga poster	5 207	1 235	1 123	1 044
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 746	3 057	6 144	1 597

NOT 23. STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
För egna skulder och avsättningar:				
Fastighetsinteckningar	-	27 936	-	-
Tillgångar avsedda för försäljning (fastighet)	-	28 350	-	-
Aktier i dotterbolag	227 418	143 797	321 427	-
Aktier i intresseföretag	83 733	-	-	-
Summa ställda säkerheter	311 151	200 083	321 427	Inga

NOT 24. ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Borgensåtaganden för lån i intressebolag	-	90 037	-	-
Summa ansvarsförbindelser	Inga	90 037	Inga	Inga

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/30,9 procent respektive 30,4 procent/29,4 procent i Aktiebolaget Fastator (publ).

- Innehav i dotterbolag redovisas i not 15.
- Innehav i intresseföretag 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.
- Priority Group AB där styrelseordförande har ett betydande inflytande.

Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

- Fastator köper central administration från intresseföretaget OH Management AB. Under året uppgick köpen till 428 TSEK (776). På balansdagen förelåg en fordran om 336 TSEK.
- Fastator fakturerar ledningstjänster till intresseföretaget OH Management AB och Offentliga Hus i Norden AB. Under året uppgick intäkterna till 1 002 TSEK (787).

- Vivskä AB har under 2016 erhållit amortering på lån till intressebolag om 3 500 (1 709) TSEK samt räntebetalning om 3 065 (5 081) TSEK. Ränteintäkten uppgår under året till 3 146 (3 050) 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 2 429 (1 624) TSEK.
- Fastator lämnade 2015 ett lån till intresseföretaget Konland AB uppgående till 13 279 TSEK. Ränta utgick med 5 procent från 2016. Under 2015 utgick ingen ränta. I samband med avyttring av aktierna återbetalades lånet i sin helhet inklusive upplupen ränta om 13 396 TSEK. Nedlagda timmar av ledningen i Fastator för utveckling av fastigheterna har fakturerats enligt marknadsmässiga villkor om totalt 0 (1 690) TSEK.
- Vivskä har lämnat ett lån till intressebolaget Portvakten till en ränta om 1,5 procent.
- Fastator har under året köpt konsulttjänster från Skälsö Intressenter AB avseende affärsutveckling om 1 350 TSEK.
- Fastator har under året köpt konsulttjänster från Priority Group AB om 3 570 TSEK.

	Offentliga Hus Holding AB -koncernen		Konland AB		Portvakten		Summa
	2016	2015	2016	2015	2016	2016	2015
Lån till intressebolag							
Vid årets början	67 565	83 172	13 279	-	-	80 844	83 172
Amortering	25 963	3 500	-	13 279	7 000	32 963	16 779
Lån som utbetalats under året	-3 500	-17 091	-13 279	-	-	-16 779	-17 091
Ränteintäkter	3 146	3 065	117	-	9	3 272	3 065
Betalda räntor	-3 065	-5 081	-117	-	-	-3 182	-5 081
Vid årets slut	90 109	67 565	0	13 279	7 009	97 118	80 844
- varav långfristiga	86 663	61 000	0	-	7 000	93 663	61 000
- varav kortfristiga	3 446	6 565	0	-	9	3 455	6 565

	Offentliga Hus Holding AB -koncernen		Konland AB		Portvakten		Summa
	2016	2015	2016	2015	2016	2016	2015
Lån från intressebolag							
Vid årets början	2 429	4 053	-	-	-	2 429	4 053
Amortering under året	-2 429	-1 624	-	-	-	-2 429	-1 624
Vid årets slut	0	2 429	-	-	-	0	2 429
- varav kortfristiga	-	2 429	-	-	-	-	2 429

NOT 26. AVVECKLAD VERKSAMHET

Resultat från avvecklad verksamhet	Koncernen	
	2016	2015
Avvecklingen av immateriella rättigheter	-	0
Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB	29 937	25 738
Lageråsen	-3 806	4 509
Summa	26 131	30 247

26.1 Avvecklad verksamhet 2016

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 MSEK vilket motsvarar koncernmässigt värde på bolaget med återläggning av uppskjuten skatt. Köpeskillingslikviden utgjordes av 10 MSEK kontant och resterande köpeskillning utgjordes av en preferensaktie i det nya ägarbolaget

GenovaFastator Holding AB. Tillträde skedde den 1 februari 2016. Den 15 juni 2016 avyttrade Fastator aktierna i dotterbolaget Lageråsen AB med tillhörande industrifastighet Åstorp Axeln 7-8. I enlighet med IFRS 5 redovisas samtliga intäkter och kostnader hänförliga till verksamheten i Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB och Lageråsen AB under resultatraden Resultat från avvecklad verksamhet. 2015 års resultaträkning är justerad i enlighet därav avseende Lageråsen AB.

De redovisade värdena på tillgångar och skulder vid tidpunkten för försäljningen var:

	Konkret Fastighets- utveckling i Nacka AB	Lageråsen AB
Materiella anläggningstillgångar	180 190	52 000
Omsättningstillgångar exklusive likvida medel	3	414
Likvida medel	1 917	997
Totala tillgångar i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	182 110	53 411
Uppskjutna skatteskulder	30 354	987
Finansiella långfristiga skulder	27 300	26 640
Finansiella kortfristiga skulder	1 050	864
Övriga kortfristiga skulder	2 808	990
Totala skulder i avyttringsgrupp som innehas för försäljning	61 512	29 481
Nettotillgångar	120 598	23 930

	Konkret Fastighetsutveckling i Nacka AB		Lageråsen AB	
Resultaträkning avseende avvecklade verksamheter:	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	-	4 122	1 861	3 619
Fastighets- och administrationskostnader	-1 400	-675	-637	-998
Värdeförändring fastigheter	-	30 000		4 000
Rörelseresultat	-1 400	33 447	1 224	6 621
Finansnetto	-	-899	-388	-673
Skatt	-	-6 810	-128	-1 439
Periodens resultat	-1 400	25 738	708	4 509
Resultat från avyttring av andelar	31 337		-4 514	
Summa resultat från avyttrade verksamheter	29 937		-3 806	

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

Erhållen köpeskilling eller köpeskilling 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 MSEK vilket

motsvarar koncernmässigt värde på bolaget med återläggning av uppskjuten skatt. Köpeskillingslikviden utgjordes av 10 MSEK 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
Resultaträkning avseende avvecklade verksamheter:	2015
Hysesintäkter	4 122
Fastighets- och administrationskostnader	-675
Värdeförändring fastigheter	30 000
Rörelseresultat	33 447
Finansnetto	-899
Skatt	-6 810
Periodens resultat	25 738

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

Resultat per aktie före utspädning, kronor	2016	2015
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,65	3,98
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,86	2,46
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,51	6,44
Resultat per aktie efter utspädning, kronor		
Resultat per aktie från kvarvarande verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	4,64	3,98
Resultat per aktie från avvecklad verksamhet hänförligt till moderbolagets aktieägare	1,86	2,46
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	6,50	6,44

27.2 Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning	2016	2015
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Från kvarvarande verksamheter	65 161	48 938
Från avvecklad verksamhet	26 131	30 247
Summa	91 292	79 185
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		
Från kvarvarande verksamheter	-	-
Från avvecklad verksamhet	-	-
Summa	-	-
Resultat per aktie efter utspädning	2016	2015
Resultat från kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Använt i beräkningen av resultat per aktie före utspädning	65 161	48 938
Räntekostnad för konvertibla skuldebrev	169	385
Använt i beräkningen av resultat per aktie efter utspädning 1)	65 330	49 323
Resultat från avvecklad verksamhet	26 131	30 247
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare använt i beräkningen av resultat per aktie efter utspädning	91 461	79 570
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	2016	2015
Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före utspädning		
- Registrerade aktier	14 020 321	12 234 978
- Pågående kvittningsemission	-	53 336
Summa	14 020 321	12 288 314
Justeringar för beräkning av resultat per aktie efter utspädning		
- Konvertibla skuldebrev	48 139	14 121
Summa	14 068 460	12 302 435

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 2015	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
Per 31 december 2016	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

Inget utbyte av konvertibla skuldebrev har skett under året. Lånet löstes in i sin helhet den 30 november 2016.

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.

Teckningsoptioner**Optionsprogram 2015/20**

Fastator emitterade den 14 december 2015 650 000 teckningsoptioner. Per den 31 december 2016 var 375 000 teckningsoptioner förvärvade av Fastators ledningsgrupp.

Optionsprogram 2016/20

Fastator emitterade den 10 maj 2016 420 000 teckningsoptioner. Per den 31 december 2016 var samtliga 420 000 teckningsoptioner förvärvade av Fastators styrelse.

Resterande 275 000 teckningsoptioner inklusive 125 000 optioner som återköpts under året ägs av dotterbolaget KONYAB 1 i Sverige AB. Koncernen har därmed tillförts netto 909 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.

Koncernen har därmed tillförts 815 TSEK i likvid för teckningsoptionerna motsvarande 1,94 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 för

Innehavare av teckningsoption äger rätt att under 2020-12-01 – 2020-12-31 för en teckningsoption teckna en ny aktie i bolaget för en teckningskurs som motsvarar 150 procent av genomsnittet av aktiens volymvägda senaste betalkurs under de 10 handelsdagarna 2 maj - 16 maj 2016 vilket motsvarar 46,60 kronor.

NOT 29. KASSAFLÖDE

	2016	2015
Kassaflöde från rörelsen, Rörelseresultat		
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	69 268	54 115
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	33 448
Summa rörelseresultat	69 268	87 563
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		
Övriga ej kassaflödespåverkande poster avser:		
Kvarvarande verksamhet		
- Värdeförändring fastigheter	-	-
- Resultat från intressebolag	93 543	52 105
Summa	93 543	52 105
Avvecklad verksamhet		
- Värdeförändring fastigheter	-	30 000
Summa	-	30 000
Summa övriga ej kassaflödespåverkande poster	93 543	82 105
Varav kassaflöde från avvecklad verksamhet		
- Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84	-871
- Kassaflöde från investeringsverksamheten	28 418	-
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-432	-787
Periodens kassaflöde från avvecklad verksamhet	27 902	-1 658

NOT 30. RÖRELSEFÖRVÄRV**30.1 Sammanfattning av förvärv**

Den 1 november 2016 förvärvade Fastator samtliga utestående aktier och därmed kontroll över Nordic PM AB, med verksamhet inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Transaktionen ger Fastator 100 procent av rösterna i Nordic PM AB. Fastighetsförvaltning är en viktig tjänst i alla Fastators innehav. Genom förvärvet av Nordic PM säkerställer

Fastator möjligheterna att kunna erbjuda en effektivt prissatt ekonomisk och teknisk förvaltningstjänst i hela Fastatorsfären. Förvärvet innebär dessutom att Fastator tar steget in i en växande tjänste- och servicemarknad inom fastighetssektorn och etablerar en plattform för vidare tillväxt inom detta område. Förvärvet redovisas som ett rörelseförvärv.

30.1 Sammanfattning av förvärv - forts.

Uppgift om köpeskilling, förvärvade nettotillgångar och goodwill framgår nedan:

Köpeskilling:

Likvida medel	14 000
Summa köpeskilling¹	14 000

De tillgångar och skulder som redovisas till följd av förvärvet är följande:

Likvida medel	1 759
Kundfordringar	7 440
Övriga kortfristiga fordringar	2 109
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 055
Inventarier	520
Immateriella anläggningstillgångar: kundkontrakt	13 875
Leverentörsskulder	-3 017
Övriga skulder	-2 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 237
Uppskjuten skatteskuld	-3 053
Avsättning pensioner	-361
Förvärvade identifierbara nettotillgångar	11 779
Goodwill	2 221
Förvärvade nettotillgångar	14 000

Goodwill är hänförlig till de anställda och lönsamheten i den förvärvade verksamheten. Ingen del av redovisad goodwill förväntas vara skattemässigt avdragsgill.

Det förekom inga rörelseförvärv under räkenskapsåret 2015.

1) Väsentliga uppskattningar: villkorad köpeskilling

Baserat på om uppnådda resultatnivåer uppnås under perioden 2016-11-01 - 2019-12-31 kan en tilläggsköpeskilling utgå om högst 6 000 TSEK. Uppnås inte resultatnivån utgår ingen köpeskilling. Tilläggsköpeskillingen är också villkorad av att säljaren kvarstår i bolaget. Mot bakgrund av det senare redovisas tilläggsköpeskillingen i enlighet med IAS 19 Ersättning till anställda vilket innebär att tilläggsköpeskillingen belastar löpande resultatet tills dess att skulden uppgår till 6 000 TSEK. Uppräknad skuld redovisas efter förvärvsdagen i posten övriga skulder. Det är bolagets bedömning att full tilläggsköpeskilling kommer att utgå.

Intäkter och resultat i förvärvad rörelse

På grund av den kortsiktiga karaktären av fordringarna motsvarar verkligt värde kontraktbelopp, brutto. Avtalsenliga kassaflöden som inte förväntas erhållas är obetydliga. Nordic PM AB bidrog med 7 162 TSEK till Fastatorkoncernens intäkter från och med förvärvstidpunkten fram till den 31 december 2016. Hade Nordic PM AB konsoliderats från den 1 januari 2016 skulle det (proforma) ha bidragit med 39 200 TSEK till koncernens intäkter samt - 1 497 TSEK i resultat för helåret 2016. I proformaresultatet ingår en beräknad personalkostnad om - 1 895 TSEK och avskrivning på kundavtal om -2 775 TSEK. Eftersom Nordic PM AB förvärvades den 1 november

2016 är redovisningen av rörelseförvärvet preliminär och har ännu inte slutförts eftersom bolaget fortfarande utvärderar vissa uppgifter. Dessa belopp har beräknats genom användning av dotterföretagets resultat med justering för:

- skillnader i redovisningsprinciper mellan koncernen och dotterföretaget, och
- den ytterligare avskrivning som skulle ha uppstått under förutsättning att justeringen till verkligt värde för immateriella anläggningstillgångar hade tillämpats från 1 januari 2016, tillsammans med hänförliga skatteeffekter.

30.2 Köpeskilling – kassaflöde

Kassaflöde för att förvärva dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel

Kontant köpeskilling	14 000
Avgår: Förvärvade tillgodohavanden	
Likvida medel	-1 759
Nettoutflöde av likvida medel - investeringsverksamheten	12 241

Förvärvsrelaterade kostnader

Inga externa förvärvskostnader finns förknippade med transaktionen.

FÖRSÄKRAN

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandards 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.

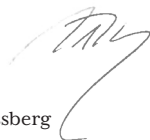
Stockholm den 30 mars 2017



Björn Rosengren
Ordförande



Carl Bildt
Ledamot



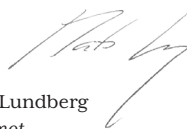
Anders Mossberg
Ledamot



Joachim Kuylenstierna
tf. VD



Agneta Jacobsson
Ledamot



Mats Lundberg
Ledamot



Pelle Törnberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där den verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och den verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi planerade vår revision för att uppnå en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med beaktade av koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar. Fastators legala struktur består av helägda men främst delägda legala enheter, där samtliga är svenska enheter med verksamhet på den svenska marknaden. Redovisningen för majoriteten av de enskilda enheterna inklusive konsolidering av koncernen sker centralt på huvudkontoret. På huvudkontoret tas även centrala beslut som berör alla väsentliga frågor som köp och försäljning av fastigheter och bolag samt finansiering.

Vi har som valda revisorer granskat samtliga enheter som ingår i koncernen förutom intressebolaget GenovaFastator AB. I vår revision har vi utfört granskningsmoment omfattande värderingar av alla intresse-

bolag och deras underliggande fastighetsvärden. Baserat på genomförda revisionsinsatser bedömer vi att vi har erhållit tillräckliga revisionsbevis för att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av intressebolag

Se not 2 (Redovisningsprinciper), not 2.3.2 (Intressebolag), not 2.7 (Förvaltningsfastigheter) och not 3 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper).

Fastators investeringar i intressebolag innebär ett indirekt deläggande av fastigheter av olika typer såsom samhällsfastigheter, industrifastigheter, och bostäder. Ägarandelen varierar i regel mellan 20 och 50 procent. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige.

Koncernens redovisade värde för andelar i intressebolag per 2016-12-31 uppgår till 493,3 MSEK. Värdet på andelarna fastställs kvartalsvis genom en beräkning av bolagens marknadsvärde och i vilken beräkning av aktuellt värde på innehavens fastigheter utgör en väsentlig komponent.

Koncernen låter kvartalsvis den

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Fastators interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter och intressebolag.

Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Fastator. Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats.

Vi har stickprovsvis rimlighetsbedömt använd indata som t.ex. hyresintäkter och driftskostnader.

Vi har för ett urval fastigheter och intressebolag diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget.

Vi har för ett urval fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav.

oberoende värderaren Newsec utföra värderingar av samtliga underliggande fastighetstillgångar och ett urval av intressebolagen. Dessa värden går därefter igenom och utmanas av Fastators företagsledning för att resultera i slutliga fastighets- och bolagsvärderingar.

Under de senaste åren har direktavkastningskraven sjunkit till följd av låga marknadsräntor och stor efterfrågan på fastigheter. Detta har bidragit till att fastighetsvärdena utvecklats positivt.

Värdering av intressebolag och förvaltningsfastigheter utgör för Fastator ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens intressebolag och omvärderingar av dessa utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning. Fastighet- och bolagsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton.

Vi har jämfört de externa värderingarna med Fastators koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns.

All granskning har gjorts tillsammans med PwCs värderingspecialister.

Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall.

Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Styrelsen ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsnämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-45. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer

att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 31 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning avser de beslutssystem genom vilka aktieägarna, direkt eller indirekt, styr bolaget. Målet med Fastators bolagsstyrning är att skapa värde genom att säkerställa ett effektivt beslutsfattande, som följer bolagets strategi och styr mot de av styrelsen och ledningen uppsatta målen. Bolagsstyrningen syftar även till att säkerställa att Fastator lever upp till sina åtaganden gentemot aktieägare, kunder, medarbetare, leverantörer och omvärlden i övrigt.

Denna rapport har upprättats i enlighet med 6 kap. 6§ årsredovisningslagen, eftersom bolaget har skuldebrev upptagna till handel med reglerad marknad. Rapporten har i övrigt den utformning som krävs då bolagets aktier handlas på en handelsplattform enligt 1 kap. 5§ 12 lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden. Bolaget tillämpar därmed dock inte Svensk kod för bolagsstyrning. Bolagsstyrningsrapporten har varit föremål för lagstadgad genomgång av bolagets revisorer.

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolaget tillämpar de bolagsstyrningsregler som följer av lag eller annan författning, dvs framför allt aktiebolagslagen, årsredovisningslagen och bokföringslagen.

AKTIEÄGARE

Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator") hade per den 31 december 2016 ca 1200 aktieägare och totalt antal aktier var 14 020 321 stycken, varav 52 988 aktier är A-aktier och 13 967 333 är B-aktier.

LAGSTIFTNING OM BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrning av Fastator utgår från svensk lagstiftning som Aktiebolagslagen, Bokföringslagen och Årsredovisningslagen samt noteringsavtalet med Nasdaq First North respektive Nasdaq Stockholm och Koden. Bolaget följer vidare de regler och rekommendationer som ges ut av relevanta organ.

BOLAGSSTÄMMA

Aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter utövas vid bolagsstämman som är det högsta beslutande organet. En gång per år hålls årsstämman som bland annat beslutar om styrelsens sammansättning, ansvarsfrihet för verkställande direktören och styrelsens ledamöter, utdelning och val av styrelse och revisorer, samt ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman 2016 hölls på Scandic Anglais, Humlegårdsgatan 23 i Stockholm den 10 maj 2016. Vid bolagsstämman deltog 7 röstberättigade aktieägare som företrädde 36,7 procent av kapitalet och 37,4 procent rösterna. Vid årsstämman fattades beslut om ersättningsprinciper för ledande befattningshavare. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel, 301 015 567 kronor, skulle balanseras i ny räkning. Övriga beslut framgår under rubrikerna nedan. Extra bolagsstämma hålls om någon av ägarna begär det, eller om styrelsen anser att det finns skäl för det.

VALBEREDNING

Valberedningens sammansättning och arbetssätt kommer att bestämmas på bolagsstämman 2017. I de fall en ledamot behöver ersättas sammanfattas valberedningen för att utse en ny oberoende ledamot. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter för deras uppdrag i valberedningen. Information om valberedning och deras förslag skall läggas ut på bolagets hemsida, www.fastator.se.

STYRELSE

Enligt bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter och högst sju suppleanter. Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Vid årsstämman 2016 omvaldes ledamöterna Björn Rosengren, Mats Lundberg,

Anders Mossberg, Agneta Jacobsson, Pelle Törnberg och Carl Bildt. Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan 27-29 i den fortsatta delen "Ord" av den tryckta årsredovisningen samt på bolagets hemsida. På stämman valdes Björn Rosengren till styrelseordförande. Av styrelsen utgör Mats Lundberg representant för de största ägarna i bolaget. Övriga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till bolaget och större aktieägare. Vid årsstämman 2016 fastställdes att ersättning skall utgå till styrelsen med sammanlagt 1 350 000 kr fördelat så att till ordinarie ledamot utgår 200 000 kr och till styrelsens ordförande utgår 350 000 kr.

Styrelseordföranden bevakar att styrelsen utför sina uppgifter. Ordföranden följer också verksamheten i dialog med VD och ansvarar för att övriga ledamöter får den information som är nödvändig för hög kvalitet i diskussioner och beslut. Ordföranden ansvarar även för utvärdering av både styrelsens och VD:s arbete.

STYRELSENS ARBETE

Styrelsen arbetar enligt en arbetsordning för styrelsen och utfärdar en VD-instruktion som bland annat anger rapporteringsskyldigheter mot styrelsen. Arbetsordningen anger bland annat styrelsens ansvar, arbetsfördelning samt vilka ärenden som skall föreläggas styrelsen. Under verksamhetsåret har styrelsen haft 22 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsboksut och delårsrapporter behandlats. Vidare har övergripande frågor behandlats rörande strategisk inriktning, riskanalys, budget, struktur samt organisationsförändringar. Slutligen har styrelsen behandlat eventuella förvärv av bolag.

Styrelsens sammansättning, mötesnärvaro och beslutade ersättningar för 2016

	Närvaro	Arvode för styrelsearbete
Joachim Kuylenstierna ¹	6/6	-
Björn Rosengren	22/22	350.000
Mats Lundberg	21/22	200.000
Agneta Jacobsson	21/22	200.000
Carl Bildt	21/22	200.000
Pelle Törnberg	20/22	200.000
Anders Mossberg	17/22	200.000

¹ Styrelsen till och med årsstämma 10 maj 2016

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 5 i årsredovisningen för 2016.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Något separat ersättningsutskott har inte tillsatts under året utan styrelsen i sin helhet har behandlat ersättningsfrågorna. I samband med årsstämma 2017 kommer ett separat ersättningsutskott att utses.

REVISIONSAUTSKOTT

Något separat revisionsutskott har inte tillsatts under året utan styrelsen i sin helhet har behandlat revisionsfrågorna. I samband med årsstämma 2017 kommer ett separat revisionsutskott att utses.

Styrelsen har under året behandlat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, intern kontroll samt den externa revisionen av bolagets räkenskaper och förvaltning. Styrelsen har under året haft ett möte med bolagets revisor Magnus Thorling, PwC. Revisorer utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2016

omvaldes PwC till revisorer med Auktoriserade revisorn Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning. Sammanlagt arvode för 2016 uppgick till 768 tkr. Specifikation över arvodet framgår av not 6 i årsredovisningen.

INTERN KONTROLL

Styrelsen arbetar efter den fastställda policyn för intern kontroll, vilken framgår nedan: Ramverk för intern kontroll.

Fastators styrelse ansvarar, enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen i bolaget.

Fastator har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen, ledningen och övriga medarbetare och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Fastator mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen, nämligen riskbedömning, kontrollstrukturer, information och kommunikation samt uppföljning. Processen tar sin utgångspunkt i ramverket för intern kontroll utgivet av the Committee of Sponsoring Organization of the Treadway Commission (COSO).

KONTROLLMILJÖ

Kontrollmiljön utgör basen för Fastators interna kontroll. Kontrollmiljön innefattar den kultur som bolagsledningen kommunicerar och verkar utifrån och omfattar i huvudsak integritet och etiska värderingar, kompetens, ledningsfilosofi och stil, organisationsstruktur, ansvar och befogenheter, policys och rutiner samt skapar disciplin och struktur för övriga komponenter. Fastators styrelse har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Styrelsen övervakar de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen samt vid framtagande av manualer, policyer samt redovisningsprinciper. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens inbördes ansvarsområden och arbetsfördelning. Styrelsen interagerar direkt med den externa revisorn. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Den övergripande affärsplanen beskriver Fastators sätt att arbeta, möta entreprenörer och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och värdegrund. Policyer och riktlinjer för vissa områden inom Fastator. uppdateras vid ändring av lagkrav, noteringskrav och/eller redovisningsstandarder.

Följande dokument fastställs årligen av styrelsen, normalt på det konstituerande styrelsemötet;

- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion
- Attestinstruktion
- Finanspolicy
- IT-policy
- Informationspolicy
- Uppförandekod
- Värdegrund
- Hållbarhetspolicy
- Insiderpolicy

Utifrån styrdokumentet ansvarar VD och bolagsledningen för att utforma och dokumentera samt upprätthålla och pröva de system och processer som behövs för att minimera risker i den löpande verksamheten och den finansiella rapporteringen. Förutom policydokument finns delegationsordningar, processbeskrivningar, checklistor samt uppdragsbeskrivningar för respektive anställd innehållande den

anställdes ansvar och befogenheter samt standardiserade rapporteringsrutiner.

Följande dokument fastställs av VD;

- Ekonomihandboken
- Personalhandboken

Styrelsens instruktioner för den finansiella rapporteringen och övergripande policys finns i koncernens ekonomihandbok. Som en integrerad del till ekonomihandboken finns organisationsstruktur, processbeskrivningar, checklistor och andra verktyg över affärsmässiga och administrativa processer. Samtliga dokument finns på koncernens intranät och är tillgängliga för alla medarbetare. Sammantaget ger dessa därmed goda förutsättningar för att leva upp till uppställda krav och förväntningar på en god kontrollmiljö. Utöver detta har Fastator mycket väl förankrade grundvärderingar som representerar passion och rörlighet samt att vi är ansvarsfulla och närvarande.

RISKBEDÖMNING

Styrelsen gör årligen en företagsövergripande riskanalys. I riskanalysen har för varje väsentlig identifierad risk en bedömning gjorts av sannolikheten av att risken materialiseras och den ekonomiska effekten av densamma. Riskbedömningen avser såväl affärsmässiga som administrativa risker som kan påverka koncernens anseende, varumärke och möjligheter att infria affärsplanens mål. Riskbedömningen sammanfattas i en riskkarta med tillhörande kommentarer om hur risken ska hanteras samt vem som ansvarar för hanteringen. De väsentligaste riskerna är;

- Politiska risker – ändrade förutsättningar för att bedriva verksamheten
- Personalkrisker – brist på kvalificerade konsulter
- Marknadsrisker – inom framförallt fastighetssektorn
- Makroekonomiska risker – förändringar i ränteutvecklingen
- Skatterisker tillämpning av förändrade skatteregler

Riskbedömningen följs sedan löpande upp som en fast punkt på styrelsens agenda. Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Relevanta mål är en viktig förutsättning för intern kontroll. Skatte- och finansiella risker granskas regelbundet i förebyggande syfte och väsentliga bedömda skattemässiga, juridiska och finansiella risker redovisas i koncernredovisningen. Den verkställande ledningen ansvarar för att förebygga risken för bedrägerier samt utvärderar löpande risken för bedrägerier i förhållande till rådande attityder, incitament och möjligheter att begå bedrägerier.

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Fastator finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomifunktion. Kontrollerna ska vara automatiserade i så stor utsträckning som möjligt men det finns även manuella kontroller för att verifiera att de automatiserade kontrollerna verkligen fungerar. I rutinerna finns också väl inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester. Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning, och ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Såväl månads-, kvartals- som årsbokslut analyseras och kommenteras. Noteringar rapporteras löpande till ledningen och till styrelsen översiktligt månadsvis och fördjupat kvartalsvis. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Finansiella rutiner och processer granskas även av externrevisionen utifrån en överenskommen revisionsplan. Utöver den fastställda revisionsplanen, om behov

bedöms föreligga, kan företagsledningen och styrelsen ge revisorerna i uppdrag att utföra särskilda granskningsinsatser. Eventuella noter och rapporter återsänds till företagsledningen respektive styrelsen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Extern information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Informationsgivningen ska präglas av öppenhet och vara tillförlitlig. För att säkerställa att den externa informationen mot aktiemarknaden sker korrekt finns en informationspolicy som reglerar hur informationsgivningen ska ske. Ambitionen är att skapa förståelse och förtroende för verksamheten hos ägare, investerare, analytiker och andra intressenter. Fastators informationsgivning till aktieägarna och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, bokslut- och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Fastators aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på hemsidan. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden.

Intern information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Fastators mål och risksituation är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag såväl i den årligen återkommande affärs- och budgetplaneringen som i det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomifunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Fastators intranät, tillsammans med koncerngemensamma policyer och instruktioner.

UPPFÖLJNING AV INTERN KONTROLL

Fastators styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, ledning och ekonomifunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare.

UTVÄRDERING AV BEHOVET AV EN SEPARAT INTERNREVISIONSFUNKTION

Någon internrevisionsfunktion finns idag inte inrättad inom Fastator. Styrelsen har prövat frågan och bedömt att befintliga strukturer för uppföljning och utvärdering ger ett tillfredsställande underlag. Beslutet omprövas årligen. Om behov föreligger kan också vissa specialgranskningar utföras av bolagets revisor på uppdrag av ledning och styrelse.

STYRELSENS ARBETE UNDER ÅRET

Styrelsen har fastställt innehåll för ordinarie styrelsesammanträden där följande punkter skall behandlas:

Konstituerande styrelsemöte

Omedelbart efter årsstämman skall styrelsen hålla konstituerande styrelsemöte, varvid följande ärenden skall förekomma:

- Utseende av firmatecknare
- Beslut om särskilda kommittéer ska inrättas inom exempelvis revision eller ersättning, samt instruktioner till dessa
- Beslut om attestordning

- Beslut om protokollsjustering
- Styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktören och rapporteringsinstruktion prövas med avseende på aktualitet och relevans.
- Policies prövas och fastställs

Styrelsesammanträde i juni

- Koncernens strategi behandlas och fastställs.
- Koncernens riskanalys behandlas.

Styrelsesammanträde i augusti

- Andra kvartalets rapport presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i oktober

- Tredje kvartalets rapport presenteras och behandlas.
- Styrelsens arbete under det gångna året utvärderas och diskuteras.
- Verkställande direktörens arbete utvärderas.
- Revisorn presenterar sina iakttagelser från granskning av koncernens styrning och interna kontroll samt från den översiktliga granskningen av kvartalsrapporten för det tredje kvartalet.
- Styrelsen utvärderar kvaliteten i koncernens styrning och interna kontroll samt den finansiella rapporteringen.
- Fastställande av datum för styrelsemöten under tiden fram till nästa årsstämma. Styrelsesammanträde i december.
- Företagsledningens förslag till budget för det kommande verksamhetsåret och den finansiella situationen för den närmaste 12-månadersperioden presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i februari

- Bokslutskommuniké och en preliminär årsredovisning presenteras och behandlas.
- Förberedelse inför årsstämman startar.
- Bolagsstyrningsrapporten presenteras och fastställs.
- Revisorn presenterar sina iakttagelser från bolaget samt årsbokslutet.
- Valberedningens arbete och förslag till styrelse inför nästa årsstämma presenteras.

Styrelsesammanträde i maj

- Första kvartalets rapport presenteras och behandlas.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov, till exempel när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft 22 möten under 2016. På mötena har bland annat samtliga köp och försäljningar avhandlats då de enligt beslut alltid skall godkännas av styrelsen innan de kan slutföras.

Andra ärenden som avhandlats under året är upptagande av obligationslånet.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2016 på sidorna 49-51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm den 31 mars 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

IAS

Nettovinsten enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

IFRS (Se även Redovisningsprinciper, not 2.17)

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.

International Financial Reporting Standards. Internationell redovisningsstandard för koncernredovisningar som börsnoterade företag inom EU skall tillämpa från och med 2005.

AKTIEBOLAGET FASTATOR (PUBL)
NYBROGATAN 3
114 34 STOCKHOLM

Joachim Kuylenstierna, tf. VD
joachim.kuylenstierna@fastator.se
070 - 515 51 51

Svante Bengtsson, CFO
svante.bengtsson@fastator.se
070 - 956 67 56

F A S T A T O R