

O

R

D

ÅRSREDOVISNING 2018

F A S T A T O R

FASTATOR I KORTHET

Fastator är ett börsnoterat investmentbolag specialiserat på fastighetssektorn.

Som börsens enda fastighetsnischade investmentbolag ger vi investerare och sparare en unik tillgång till fastighetssektorn som investeringsobjekt. Vårt spektrum av fastighetsrelaterade verksamheter skapar en bred portfölj, där investerare får möjligheten att exponeras mot flera olika delsegment på fastighetsmarknaden och samtidigt ta del av värdeutvecklingen i sektorn som helhet.

Fastators affärsidé är att bygga värde genom att starta, bygga upp och investera i bolag inom fastighetsrelaterade segment där vi ser goda tillväxtmöjligheter. Vi tar ett aktivt ägarskap och är med i varje fas av bolagets utveckling, genom kapital, fastighetsexpertis, ett starkt nätverk och erfarenhet av finansieringsfrågor.

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

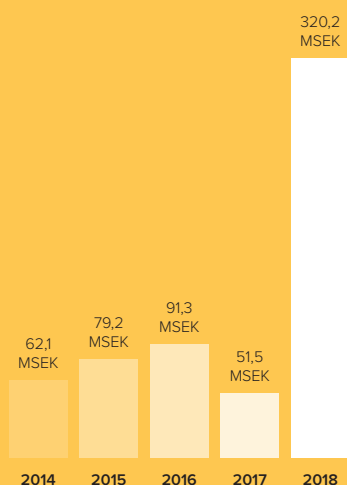


FASTATOR I KORTHET

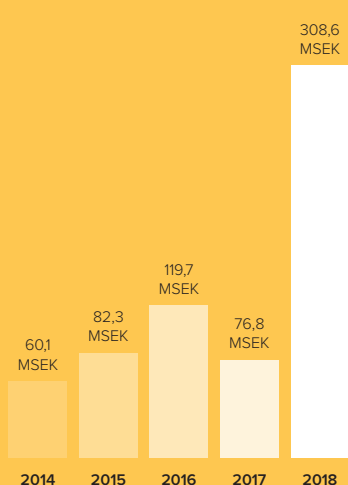
2018 - VÅRT BÄSTA ÅR HITTILLS

- Substansvärdet ökade under året med 55%, från 580,5 MSEK till 900,5 MSEK, framförallt drivet av stark värdetillväxt i Fastators största innehavsbolag Offentliga Hus.
- Substansvärdet per aktie steg därmed från 41,41 kr till 64,23 kr.
- Fastator stärkte organisationen med nya medarbetare inom finans- och transaktionsfrågor, för att säkra förutsättningarna för fortsatt tillväxt framåt.

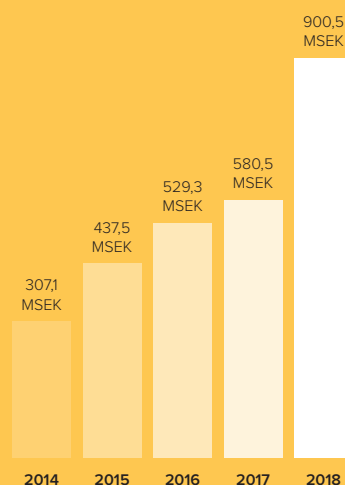
PERIODENS RESULTAT, MSEK



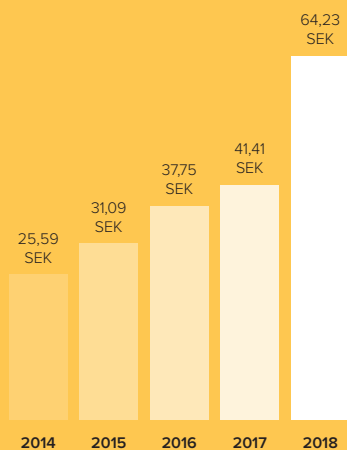
RESULTAT FRÅN INNEHAVEN, MSEK



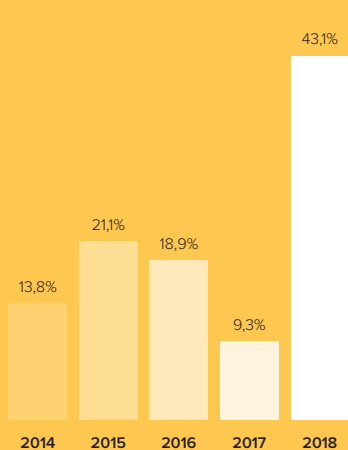
SUBSTANSVÄRDE, MSEK



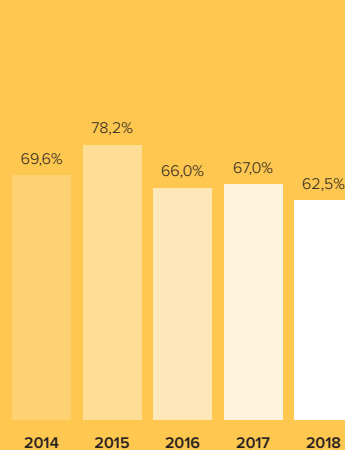
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, SEK



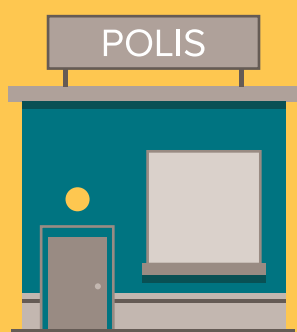
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



SOLIDITET, %

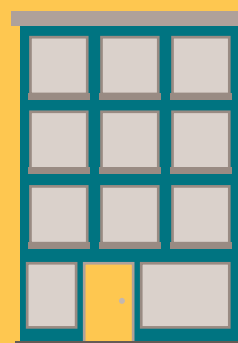


VI ERBJUDER HELA FASTIGHETSMARKNADEN I EN AKTIE



SAMHÄLLSFASTIGHETER

Lokaler för skattefinansierad samhälls-service, såsom skola, sjukvård, kultur och rättsväsende.



STUDENTFASTIGHETER

Bostäder i högskolestäder särskilt anpassade för studerande hyresgäster.



FÖRVALTNINGSBOLAG

Företag med verksamhet inom teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning, lokaluthyrning och fastighetstransaktioner.



INDUSTRIFASTIGHETER

Fastigheter avsedda för logistik- och industriverksamhet.

INNEHÅLL

Fastator i korthet	1
Aktieägarinformation	6
VD har ordet	7
Året som gick 2018	9
Affärsidé, strategi och finansiella mål	11
Våra innehav	13
Ledning	17
Styrelse	19
Kontaktuppgifter	22



AKTIEÄGARINFORMATION

ÅRSSTÄMMA DEN 8 MAJ 2019

Ordinarie årsstämma för aktieägarna i Aktiebolaget Fastator (publ) kommer att hållas onsdagen den 8 maj kl. 14.00 på Nybrogatan 3 i Stockholm.

DELTAGANDE

Aktieägare som önskar delta i årsstämman skall:

- Vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken den 30 april 2019.
- Anmäla sitt deltagande senast den 30 april. Anmälan ska ske skriftligen per post till AB 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 30 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

8 maj – Årsstämma 2019
16 maj – Delårsrapport Q1, januari – mars 2019
29 augusti – Delårsrapport Q2, januari – juni 2019
14 november – Delårsrapport Q3, januari – september 2019

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

AKTIEÄGARKONTAKT

Joachim Kuylensstierna, VD

E-post: joachim.kuylensstierna@fastator.se
Telefon: 070-515 51 51

Svante Bengtsson, Vice VD

E-post: svante.bengtsson@fastator.se
Telefon: 070-956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO

E-post: christoffer.stromback@fastator.se
Telefon: 070-249 72 55

VD HAR ORDET

MÅNGA BEN ÄR STARKARE ÄN ETT

”2018 kommer definitivt att bli ett gott år för Fastator och våra aktieägare”. Det var mina avslutande ord i årsredovisningen för 2017 - och visst blev det så!

Under kalenderåret 2018 ökade substansvärdet med 55%, från 580,5 MSEK till 900,5 MSEK, vilket gav ett substansvärde på 64,23 kr per aktie vid årets slut. 2018 är helt enkelt Fastators bästa år någonsin. Vår tillväxtresa fortsätter, vilket den har gjort alltsedan Fastator bildades 2011. En stabil och stadig resa där vi i takt med framgångarna även fått alltmer strålkastarljus på oss. Det jag skulle vilja sätta ännu mer ljus på är hur vi skiljer oss åt från fastighetsbranschen. För vi må vara i branschen, men vår affärsidé handlar ju inte om att vara ett fastighetsbolag, utan ett investmentbolag som startar, bygger upp och investerar i bolag verksamma inom fastighetssektorn. En idé som vi är ensamma om på börsen.

Till skillnad från vanliga fastighetsbolag sitter vi inte fast i någon eller några speciella nischer. Ser vi möjligheter inom ett segment, kan vi gå in där istället för att envist stå kvar i en ruta. Och ser vi möjligheter att avyttra något av de bolag och segment som vi redan är i, ja då kan vi göra det. På så vis kan vi bygga värde och tillväxt över tid genom att vara både opportuna och långsiktiga på en och samma gång. Den flexibilitet som ligger i vår affärsidé är bevisligen en del av vår styrka. Öppnar sig möjligheter kan vi ta del av dem, hopar sig orosmolnen kan vi undvika dem eller göra något åt dem. Vi behöver aldrig stå kvar och stampa i en ruta bara för att vår affärsidé säger så. Den skillnaden mellan vårt fastighetsinvestmentbolag och våra kollegor fastighetsbolagen ger mig lugn och ro. Det gäller säkerligen även våra aktieägare. De gillar ett bolag som inte bara står på ett ben, utan

flera: Offentliga Hus, vars idé handlar om samhällsfastigheter med trygga skattebaserade hyresgäster över hela Sverige; Industri-samhället, som tar del av den stabila tillväxten som skapas i landets alla så kallade stadsnära industriområden, och Nordic PM, vårt förvaltningsbolag vars tillväxt kommer både av de övriga bolagen och av egen kraft. Med dessa ben står vi stadigt – och ännu stadigare kommer vi att stå.

Så jag väljer att avsluta ungefär som förra året. 2019 kommer definitivt att bli ett ännu godare år för Fastator och våra aktieägare!



”

Vi behöver aldrig stå kvar
och stampa i en ruta.

”

Joachim Kuylenstierna
VD Fastator



Q1 JANUARI – MARS

Joachim Kuylenstierna blir ordinarie VD

- Offentliga Hus emitterar en obligation med en ram om 700 MSEK och förfall den 15 juni 2021. Obligationen godkänns för handel på Nasdaq Stockholm den 1 februari.
- Tidigare tillförordnad VD Joachim Kuylenstierna utses till VD och Svante Bengtsson till vice VD.

Q2 APRIL – JUNI

Ny utdelningspolicy och förstärkning i styrelsen

- Fastators styrelse antar en ny utdelningspolicy som innebär att utdelning med 50 % av kassagenererad vinst ska ske från år 2020.
- Staffan Beckett väljs till ny ledamot i Fastator vid årsstämman 3 maj. Staffan är grundare och tidigare VD på Nord Fondkommission och har en bakgrund inom fond- och försäkringsbranschen.
- Erik Penser Bank gör en analys av Fastator som visar på en medelhög potential i bolaget. Rabatten mot NAV är 34% och bör kunna röra sig mot 15-20% till en låg risk.

Q3 JULI – SEPTEMBER

Första steget mot börsens huvudlista

- Fastators styrelse meddelar att man beslutat att inleda processen för att byta marknadsplats för bolagets aktier från First North till reglerad marknad. Noteringen beräknas kunna ske under 2019.

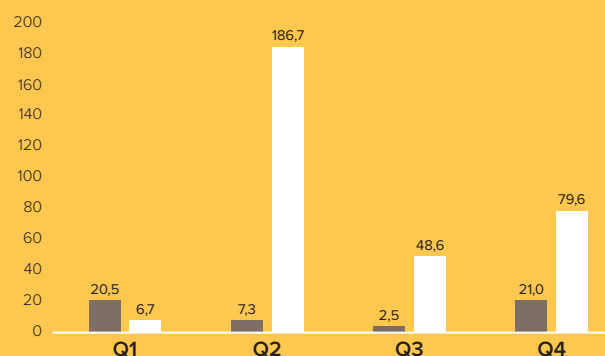
Q4 OKTOBER – DECEMBER

Stärkt kassa och flera nya investeringar

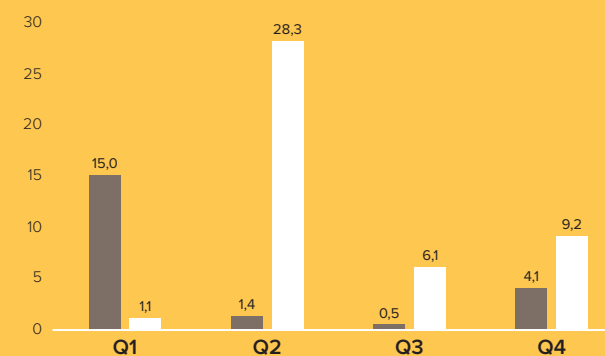
- Fastator blir ensamägare till Portvakten Industrifastigheter genom förvärv av 50% av aktierna från Per-Axel Bengtsson, VD och delägare i bolaget. I samband med övertagandet byter bolaget namn till Industrisamhället Norden Holding AB.
- Christoffer Strömbäck rekryteras som ny CFO och Emile Sohier som ny transaktionsansvarig. Båda tillträdde i januari 2019.
- Fastator emitterar seniora säkerställda obligationer om 350 MSEK inom ett rambelopp om 700 MSEK som noteras på Nasdaq Stockholm i november. Kapitalet ska användas till att lösa in befintliga obligationer samt till investeringar i befintliga och nya innehav.
- Fastator beslutar att förtidsinlösa samtliga utestående obligationer av serie 2016/19.
- En analys av Erik Penser Bank visar på en fortsatt medelhög potential i bolaget till låg risk, och estimatet för NAV höjdes från SEK 56 till SEK 61,11 för helåret 2018.
- Fastator och Offentliga Hus ingick avtal om att förvärva ett flertal fastigheter i bland annat Motala och Södertälje.

2017 2018

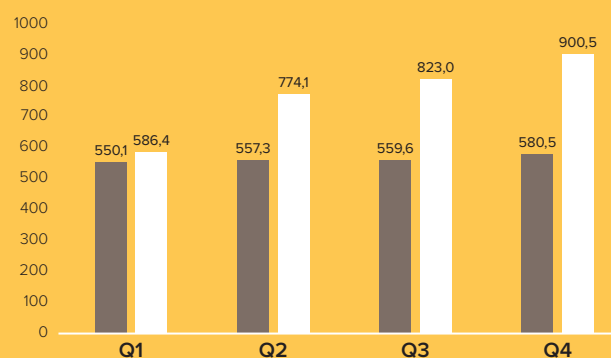
PERIODENS RESULTAT, MSEK



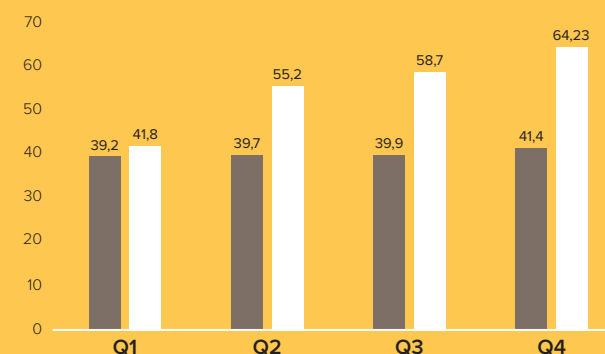
AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



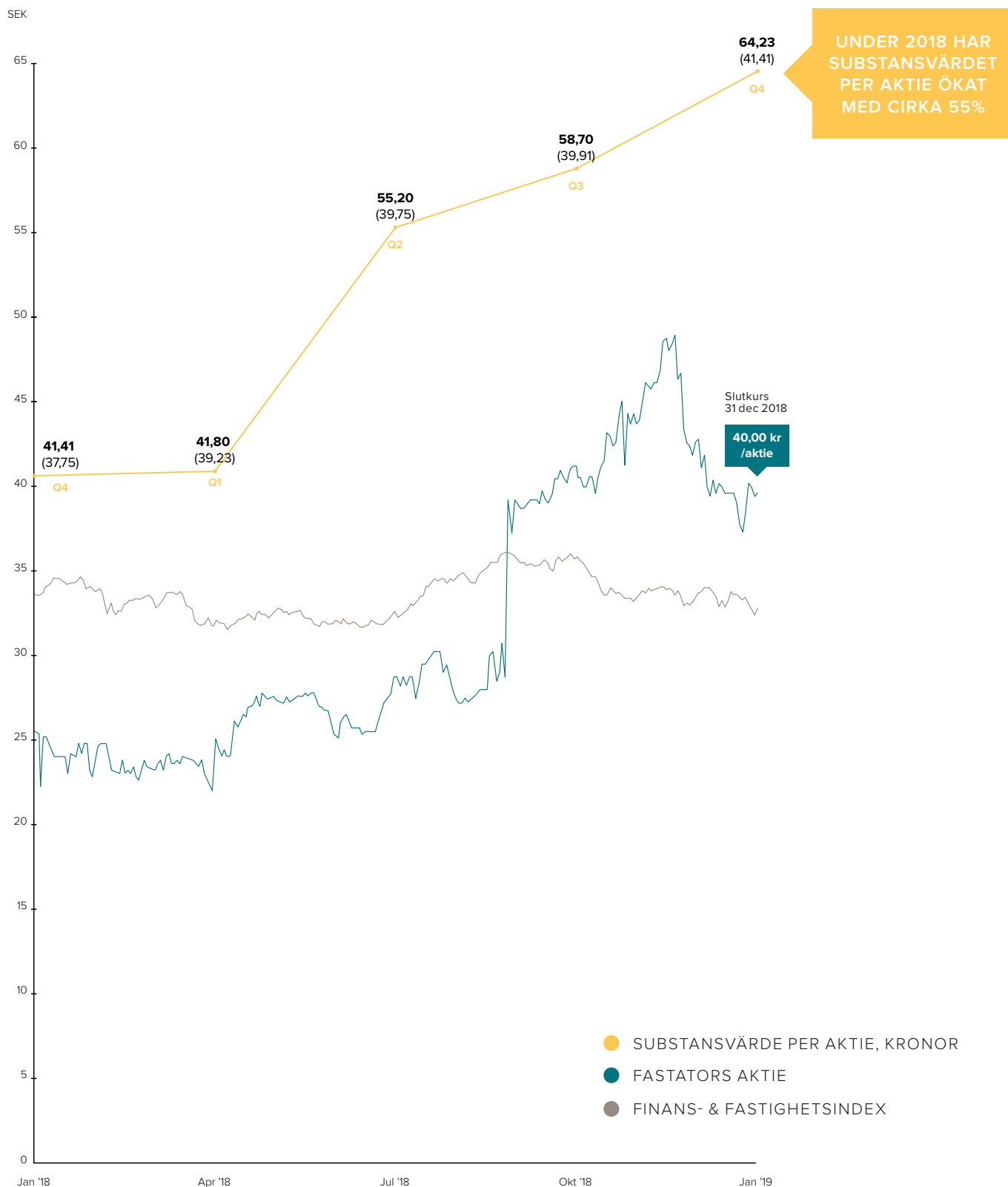
SUBSTANSVÄRDE, MSEK



SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE EFTER UTSPÄDNING, KR



AKTIEUTVECKLING 2018



AFFÄRSIDÉ, STRATEGI OCH FINANSIELLA MÅL

Vår affärsidé är att bygga värde genom att starta, bygga upp och investera i bolag inom fastighetsrelaterade segment där vi ser goda tillväxtmöjligheter.

Vi tar ett aktivt ägarskap och är med i varje fas av bolagets utveckling genom kapital, fastighets-expertis, ett starkt nätverk och erfarenhet av finansieringsfrågor. Vi är kort sagt en investeringsmotor för morgondagens fastighetsidéer – samtidigt som vi skapar god avkastning för våra aktieägare.

Bakom Fastator står några av Sveriges mest erfarna fastighets- och finansprofiler. Vi har varit med i branschen länge och utvecklat en fingertopps-känsla när det handlar om att se fastighetsmöjligheterna som går andra förbi. Vi bevakar ständigt marknaden för att identifiera morgondagens vinnande fastighetssegment, och hittills har vi varit skickliga på att hitta nischerna med störst potential att växa på fastighetsmarknaden. När vi grundade vårt största innehavsbolag Offentliga Hus år 2011 var vi till exempel en av pionjärerna inom segmentet samhällsfastigheter – en marknad som sedan dess har växt explosionsartat och lockat allt fler investerare.

EN AKTIV PARTNER TILL SMÅ OCH STORA FASTIGHETSFÖRETAG

Fastator bygger upp och investerar i bolag och verksamheter där vi ser en tydlig tillväxtpotential. Ibland kompletterar vi en entreprenör som vi tror på med kapital, nätverk och fastighetsexpertis. Ibland bygger vi upp helt nya verksamheter, på egen hand eller tillsammans med en partner. Det kan handla om allt från traditionella fastighetsbolag till tjänsteföretag inom förvaltning, och bolag nischade mot industri- och samhällsfastigheter.

HELA FASTIGHETSMARKNADEN I EN AKTIE FÖR DIG SOM INVESTERARE

Som fastighetsnischat investmentbolag är Fastator unikt på den nordiska marknaden. Till skillnad från traditionella fastighetsbolag kan vi som investmentföretag agera snabbt när vi ser en investeringsmöjlighet på marknaden och vara snabbbrörliga i att förändra vår portföljstruktur. På så sätt kan vi ständigt optimera värdeskapandet för dig som aktieägare.

Fastators portföljmix av bolag med olika inriktning och tillgångsslag gör också att du som aktieägare sprider risken och kan ta del av värdeökningen i flera delar av fastighetssektorn samtidigt. Det ger dig som investerare möjlighet att ta del av en högre avkastning än vad som hade varit möjligt hos ett traditionellt fastighetsägande bolag.

VÅR STRATEGI

Investeringar i fastighetsidéer med tydlig tillväxtpotential

Fastator bygger upp och investerar i bolag och verksamheter där vi ser en tydlig tillväxtpotential. Vi investerar i både noterade och onoterade bolag - och kan också starta upp helt nya verksamheter när vi ser ett behov i marknaden.

Aktiva och långsiktiga ägare

Vi utövar ett aktivt ägarskap där vi bidrar med kapital, stöd i affärsutvecklingen och fastighetsbranschens kanske starkaste nätverk. Genom representation i styrelsen är vi med och driver de förändringar som vi ser skapar mest värde för bolaget och våra aktieägare.

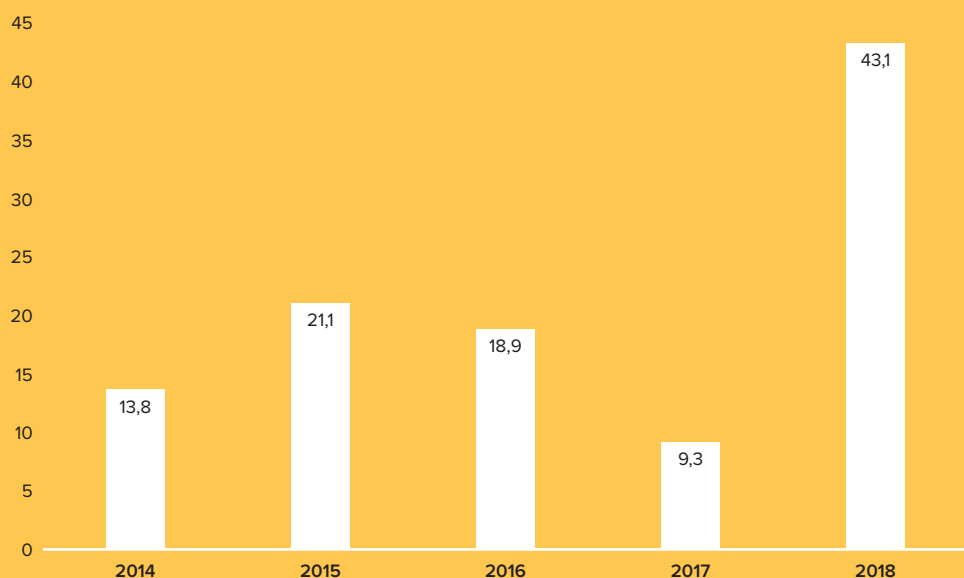
Ingen uttalad exit

Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen. Som investmentbolag är vi flexibla och snabbbrörliga – 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.

Finansiella mål

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %



VÅRA INNEHAV

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

Fastator har omfattande erfarenhet av att bygga bolag och partnerskap inom fastighetssektorn. I vissa partnerskap är det vi själva som utvecklat affärsområdet och i efterhand tagit in en partner, i andra kompletterar vi en entreprenör med kapital, nätverk och strategisk fastighetsexpertis.

Målsättningen är alltid att bolagen ska växa snabbare genom partnerskap än på egen hand. Målet är också att kunna göra förändringar i innehaven snabbare än vad ett renodlat fastighetsbolag kan.

Idag delar vi in våra innehav i tre områden: aktiva investeringar, projektfinansieringar och finansiella investeringar.

I de aktiva investeringarna är vi mycket aktiva i driften och har alltid styrelserepresentation. I projektfinansieringar deltar vi på det strategiska planet och genom finansiering av verksamheten. I båda dessa typer av investeringar kommer värdetillväxt främst genom ökat värde på aktieinnehavet.

Den tredje formen av innehav är finansiella investeringar. Dessa består främst av kapitalplaceringar i intressebolagen. Denna typ av investering ger en återkommande avkastning på investeringen och skapar därigenom ett kassaflöde till Fastator.

Per den 31 december 2018 ägde Fastator fyra större innehav; intressebolagen Offentliga Hus i Norden, GenovaFastator Holding, Industrisamhället samt dotterbolaget Nordic PM. I övriga innehav ingår ett antal fastigheter på Dalarö, managementbolaget OH Management, Liveable och mindre innehav under uppbyggnad.

I GenovaFastator, där Fastator innehar preferensaktier utöver stamaktier, rapporteras värdet av innehavet från första kvartalet 2018 i två separata delar. Preferensaktierna rapporteras under Finansiella investeringar och stamaktierna rapporteras under Projektfinansieringar. Denna förändring görs för att förtydliga förståelsen för hur värdet fördelar sig i de olika innehaven.

I regel uppgår ägarandelen i Fastators investeringar till mellan 10 och 50 %. Vi har ingen uttalad exitstrategi utan utvärderar löpande portföljen utifrån en aktiv ägarambition.

FINANSIELL ÖVERBLICK

AKTIVA INVESTERINGAR

OFFENTLIGA HUS I NORDEN

Fastators resultatandel	311,0 MSEK (62,4)
Koncernmässigt värde	629,1 MSEK (327,6)
Akkumulerad avkastning på investeringen	232 %

INDUSTRISAMHÄLLET

Fastators resultatandel ¹	16,3 MSEK (11,5)
Koncernmässigt värde ¹	106,4 MSEK (95,2)
Akkumulerad avkastning på investeringen	30 %

NORDIC PM

Fastators resultatandel ²	3,6 MSEK (-0,2)
Koncernmässigt värde ²	2,6 MSEK (-1,2)
Akkumulerad avkastning på investeringen	n.a

PROJEKTFINANSIERING

GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastators resultatande	0,7 MSEK (4,3)
Koncernmässigt värde	4,7 MSEK (5,0)
Akkumulerad avkastning på investeringen ⁴	1109 %

FINANSIELLA INVESTERINGAR

FINANSIELLA INSTRUMENT³

Fastators resultatandel	1,4 MSEK (1,4)
Koncernmässigt värde i Fastator	310,8 MSEK (309,4)

ÖVRIGA INNEHAV

Fastators resultatande	-4,5 MSEK
------------------------	-----------

¹ 1 oktober 2018 förvärvades resterande 50 % av Industrisamhället, varför jämförelsesiffrorna avser 50 % och periodens siffror 100 %

² Det koncernmässiga värdet samt jämförelsesiffran avser ägarandelen, dvs 70 %

³ Avser preferensaktier och aktieägarlån.

⁴ Avser avkastning på både preferens- och stamaktier.

⁵ Rullande 12 månader.



OFFENTLIGA HUS I NORDEN

Offentliga Hus förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter för uthyrning till offentliga hyresgäster. Bolaget grundades 2011 som pionjär inom segmentet samhällsfastigheter. Sedan dess har offentliga fastigheter blivit en attraktiv form av fastighetsinvestering. Hyresavtalen är i regel långa och hyresgästerna – stat, kommun och landsting – är stabila motparter vars betalningsförmåga ytterst garanteras av skatteintäkter.

Offentliga Hus genomgår en stark expansionsfas, med målet att börsnoteras. Vid periodens utgång ägde Offentliga Hus samhällsfastigheter i omkring hälften av Sveriges kommuner, till ett värde av cirka 4 miljarder kronor.

Sektor: Samhällsfastigheter

Region: Hela Sverige

www.offentligahus.se

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	215,2 MSEK (137,7)
Förvaltningsresultat	113,0 MSEK (87,9)
Resultat	554,6 MSEK (134,1)
Avkastning eget kapital ⁵	51 % (23)
Fastighetsvärde	3 915 MSEK (2 388)



NORDIC PM

Nordic PM är ett tjänsteföretag verksamt inom fastighetsförvaltning, lokaluthyrning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner. Bolaget har 53 medarbetare och förvaltar drygt 1,6 miljoner kvm från Karesuando till Malmö. 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

www.nordicpm.se

Fastators ägarandel	70 %
Omsättning	79,3 MSEK (42,3)
Rörelseresultat	7,7 MSEK (0,6)
Resultat	6,3 MSEK (-0,3)
Avkastning eget kapital ⁵	97 % (n.a.)



GENOVAFASTATOR HOLDING

Fastator äger 50 % i GenovaFastator Holding AB som äger en handelsfastighet på 2 200 kvm med tillhörande tomtarea i Nacka, en av Stockholms mest expansiva kommuner. Resterande andel av innehavet ägs av Genova Property Group. Idag är fastigheten fullt uthyrd. På längre sikt finns planer på att tillsammans med Genova Property Group bygga ett trettio våningar högt bostadshus på platsen, om totalt 25 000 kvm uthyrningsbar yta och utrymme för omkring 300 bostäder.

Sektor: Fastighetsutveckling

Region: Stockholm

Fastators ägarandel	50 %
Omsättning	4,1 MSEK (4,1)
Förvaltningsresultat	3,6 MSEK (3,4)
Resultat	2,7 MSEK (21,6)
Avkastning eget kapital ⁵	3,1 % (13,0)
Fastighetsvärde	205,0 MSEK (205,0)

INNEHAV I FOKUS: INDUSTRISAMHÄLLET



Var finns grunden för svensk välfärd? Jo, den finns precis där Industrisamhället finns. På platser som brukar kallas stadsnära industriområden. Det som i stort sett alla svenska städer och tätorter har i varierande storlek.

Det var i oktober som Fastator blev ensamägare till det tidigare hälftenägda Portvakten Industrifastigheter, en etablerad aktör i Öresundsregionen med en uthyrningsbar yta om ca 57 000 kvm och obebyggd mark om 55 000 kvm. I samband med tillträdet bytte bolaget namn till Industrisamhället Fastigheter AB.

Fast begreppet stadsnära industriområden? I våra öron låter det som en ganska torr och tråkig benämning på vad det faktiskt är - hjärtlandet för svensk välfärd. Här huserar små och medelstora företag, verksamma inom allt som tänkas kan. Tillverkning, lätt industri, lager, logistik och kontor. Men oavsett vad som tillverkas eller tillhandahålls, produceras en sak - välfärd.

Drygt 30 % av kommunernas intäkter kommer från små och medelstora företag. Ändå hamnar dessa företag sällan i strålkastarljuset. Där står istället storbolagen, fastän de bara står för drygt 20 % av kommunernas intäkter. För kommuner och samhälle har dessa hjärtland ytterligare fördelar. Stabilitet. Många olika verksamheter i olika grenar minskar risken totalt sett både vid bransch- och konjunktursvängningar. Hur många kommuner har inte varit med om kriser när storbolaget lagt ner? Men hur många "stadsnära industriområden" har någonsin fått kollektivt hjärtstillestånd?

Stadsnära industriområden, som finns runt varje tätort, står helt enkelt för stabilitet och tillväxt. Just det segment som Fastator nu fokuserar på med Industrisamhället. Förutom att förstärka och befästa positionen i Öresundsregionen, siktar



”
Stadsnära industriområden
står helt enkelt för stabilitet
och tillväxt.
”

vi även på att utveckla bolaget strategiskt och geografiskt med fokus på utvalda tillväxtorter. Med såväl erfarenhet som kompetens kommer vi att söka oss ut och expandera i städer och kommuners hjärtland. Precis där en stor del av landets tillväxt, arbetstillfällen och välfärd skapas.

Fastators ägarandel	100 %
Omsättning	24,7 MSEK (23,5)
Förvaltningsresultat	9,6 MSEK (11,1)
Resultat	3,3 MSEK (10,5)
Avkastning eget kapital	3,3 % (11)
Fastighetsvärde	231,1 MSEK (268,8)

LEDNING

**JOACHIM KUYLENSTIERNA (1969)***VD sedan 2018*

Joachim var med och grundade Fastator 2011. Sedan januari 2018 är han ordinarie VD efter att ha varit tillförordnad sedan början av 2017. Joachim har över 25 års erfarenhet av att bygga upp och driva fastighetsprojekt. De senaste åren har han varit verksam som entreprenör inom fastighetsbranschen och varit VD för ett flertal fastighetsrelaterade bolag.

Ej oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier i Bolaget: 4 263 557 aktier

**SVANTE BENGTSSON (1971)***Vice VD sedan 2018*

Svante Bengtsson anställdes som CFO 2016 och blev utsedd till vice VD 2018. Innan dess var han under två år VD på Mistral Energi AB med verksamhet inom energi-effektivisering av fastigheter, samt 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 aktier,
137 500 teckningsoptioner

CHRISTOFFER STRÖMBÄCK (1981)*CFO sedan 2019*

Christoffer kommer närmast från JLL Capital Markets och har dessförinnan jobbat på Swedbank Corporate Finance. Christoffer har varit finansiell rådgivare vid ett stort antal börsintroduktioner, nyemissioner och publika bud på den svenska fastighetsmarknaden under de senaste 13 åren.

Innehav av aktier i Bolaget: 500 aktier, 35 000 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 var under 13 år rådgivare till börsnoterade Kinneviksfären, och är idag verksam som entreprenör och styrelsemedlem. Han har tidigare varit verksam i politiken som näringslivsminister, i statsförvaltningen som landshövding samt chef för TCO och på toppnivå inom fackföreningsrörelsen.

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

Ledamot av Revisionsutskottet. Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier i Bolaget: 36 000 aktier, 265 000 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 styrelseledamot i näringslivet och inom den internationella ideella sektorn.

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

Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

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

JACQUELINE WINBERG (1959)*Styrelseledamot sedan 2017*

Jacqueline har en bakgrund från banksfären och är sedan 2003 ledamot i Avanza Bank AB. Hon är även VD i executive search-firman Stanton Chase International AB, vars svenska verksamhet hon grundade 2006. Jacqueline har utöver sin bakgrund från bank mer än 20 års erfarenhet från chefsrekrytering och rådgivning i organisationsfrågor, främst rörande kompensationsfrågor, företagsstyrning och kompetensförsörjning

Övriga styrelseuppdrag (i urval): Avanza Bank AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier i Bolaget: 0 aktier

**MATS LUNDBERG (1953)***Styrelseledamot sedan 2011*

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

Mats är utbildad civilingenjör vid Lunds Tekniska Högskola.

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

Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier i Bolaget: 4 483 595 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.

Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

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



STAFFAN HEINER BECKETT (1979)

Styrelseledamot sedan 2018

Staffan är grundare och tidigare VD på Nord Fondkommission. Han har en bakgrund inom fond- och försäkringsbranschen och har tidigare bland annat arbetat som säljansvarig och partner på SIP Nordic Fondkommission (2008 – 2013) och med finansiell rådgivning på Max Mathiessen. Staffan har en dubbel examen i finansiering och redovisning från Bond University i Australien.

Övriga styrelseuppdrag (i urval): ordförande i Nord Fondkommission AB.

Oberoende i förhållande till bolaget och ledande befattningshavare samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.

Innehav av aktier i Bolaget: 630 084 aktier

KONTAKT

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

Joachim Kuylenstierna, VD

E-post: joachim.kuylenstierna@fastator.se

Telefon: 070-515 51 51

Svante Bengtsson, Vice VD

E-post: svante.bengtsson@fastator.se

Telefon: 070-956 67 56

Christoffer Strömbäck, CFO

E-post: christoffer.stromback@fastator.se

Telefon: 070-249 72 55

F A S T A T O R

S

I

F

F

R

O

R

ÅRSREDOVISNING 2018

F A S T A T O R

	2018	2017	2016	2015	2014
Avkastning på eget kapital, %	43,1%	9,3%	18,9%	21,1%	13,8%
Soliditet, %	62,5%	67,0%	66,0%	78,2%	69,6%
Nyckeltal					
Börskurs på bokslutsdagen, kr	40,00	25,40	27,50	27,10	-
Utdelning, kr	-	-	-	-	-
Substansvärde hänförligt till moderbolagets aktieägare, KSEK	900 514	580 549	529 259	437 470	312 738
Substansvärde per aktie efter utspädning, kr	64,23	41,41	37,75	31,09	26,06
Resultat, KSEK	320 164	51 457	91 292	79 185	62 097
Resultat per aktie efter utspädning, kr	22,84	3,66	6,50	6,44	5,17
Antal utestående aktier i genomsnitt					
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 068 460	12 032 435	11 999 999
- efter utspädning	14 020 321	14 020 321	14 068 460	12 302 435	11 999 999
Antal utestående aktier					
- före utspädning	14 020 321	14 020 321	14 020 321	14 020 321	11 999 999
- efter utspädning	14 020 321	14 020 321	14 072 915	14 072 915	11 999 999

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	46
Revisionsberättelse	47
Bolagsstyrningsrapport	50
Definitioner	56
Kontaktuppgifter	57

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Fastator (publ) ("Fastator"), org. nr 556678-6645, Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 % 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 två bolagsinvesteringar och en projektfinansiering inom sin investeringsverksamhet. Utöver dessa helägar Fastator fastigheter till ett värde om 320,7 MSEK (31,1). Av dessa består merparten av industrifastigheter belägna i södra delarna av Sverige och redovisas till ett värde om 231,1 MSEK (0). Resterande är markfastigheter, 40,8 MSEK (18,1), samt handelsfastigheter, 48,8 MSEK (13).

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Tidigare tillförordnad VD Joachim Kuylenskierna utsågs till VD och Svante Bengtsson till vice VD den 14 februari 2018.
- Fastators styrelse har beslutat att inleda processen för att byta marknadsplats för bolagets aktier från First North till reglerad marknad. Noteringen beräknas kunna ske under 2019.
- Fastator blev ensamägare till Industrisamhället Norden Holding AB, tidigare namn Portvakten Industrifastigheter, där Fastator sedan tidigare ägde 50 %. Industrisamhället är en etablerad aktör i Öresundsregionen med en uthyrningsbar yta om ca 57 000 kvm och obebyggd mark om ca 55 000 kvm.
- Fastator rekryterade Christoffer Strömbäck som ny CFO samt Emile Sohier som transaktionsansvarig.
- Fastators största intressebolag har genomfört flertalet stora förvärv under året om drygt 1,8 MDSEK, vilket i Fastatorkoncernen har bidragit med väsentliga orealiserade värdeförändringar i innehav i intressebolag.
- I oktober emitterade Fastator seniora säkerställda obligationer om 350 MSEK inom ett rambelopp om 700 MSEK. I samband med detta förtidsinlöstes obligationerna från det tidigare obligationsprogrammet, om totalt 250 MSEK. Det nya obligationsprogrammet förfaller oktober 2021 och löper med en ränta om 3M Stibor plus 8,50 %.

FASTATORS RESULTAT

Resultatet för Fastatorkoncernen 2018 uppgick till 320,2 MSEK (51,5) och resultat per aktie efter utspädning till 22,84 SEK (3,66). Det högre redovisade resultatet beror till största delen på värdeförändringar i intressebolag. Resultat från intresseföretag uppgår till 308,6 MSEK (76,9). Vidare har Fastator under året förvärvat samtliga andelar i koncernen Industrisamhället, tidigare ägt till 50 %. Förvärvet skedde i fjärde kvartalet 2018. Detta har lett till en väsentlig ökning av innehav i förvaltningsfastigheter.

SEGMENT

Segmentet Investeringsverksamhet genererade under året ett resultat om 293,5 MSEK (50,3), vilket beror på värdeförändringar i intressebolag om 308,6 MSEK (76,9) samt högre intäkter kopplade till rådgivnings- och affärsutvecklingstjänster till intressebolag om 24,8 MSEK (3,7).

Nordic PM avser det segment där resultat från koncernens förvaltningstjänster återfinns och består i sin helhet av Nordic PM-koncernen. Segmentet redovisar ett resultat om 6,3 MSEK (-). Ökningen beror delvis på ökad aktivitet i moderbolaget i koncernen, Nordic PM, samt förvärvet av ett markservicebolag som skedde i Q4 2017.

Segmentet Fastigheter har ökat väsentligt till ett resultat om 20,6 MSEK (1,6). Det beror främst på övertagandet av Industrisamhället-koncernen i början av Q4, vari det vid förvärvet ingick elva fastigheter. En av dessa såldes i slutet av Q4. Totalt fastighetsvärde per 31 december 2018 uppgår till 305,5 MSEK (13), varav 231,1 MSEK utgör Industrisamhällets fastigheter.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 19,5 MSEK (-28,5) och från investeringsverksamheten till -24,5 MSEK (-106,7). Under året emitterades ett nytt obligationsprogram samt att obligationerna från det tidigare programmet förtidsinlöstes och kassaflöde från finansieringsverksamheten blev därmed 88,8 MSEK (3,8). Fastatorkoncernens likvida medel var vid periodens slut 61,8 MSEK (34,6). De räntebärande skulderna uppgick till 462,3 MSEK (248,0). Ökningen är främst hänförlig till förvärv. Koncernens soliditet uppgick till 62,5 % (67,0). Bolaget har ett obligationslån på 350,0 MSEK (250,0) inom ett obligationsprogram med en ram om 700 MSEK och skulder till kreditinstitut om 120 MSEK (2,6).

MODERBOLAGETS RESULTAT

Moderbolagets resultat före skatt för perioden uppgick till 322,2 MSEK (51,1). Moderbolagets likvida medel uppgick till 1,6 MSEK (20,7). Moderbolagets verksamhet har utgjorts av den verkställande ledningen för koncernen.

PERSONAL

I moderbolaget var per balansdagen 5 (5) anställda, däribland VD och vice VD, som sedan februari 2018 är tidigare CFO Svante Bengtsson. I december anställdes Christoffer Strömbäck, närmast från JLL och innan dess Swedbank Corporate Finance, som CFO. Emile Sohier anställdes som transaktionsansvarig och har varit med vid Fastators start. Båda tillträdde sina roller i januari 2019.

Bolaget köper i huvudsak all central administration av intresseföretaget OH Management AB, som ägs till 50 % av Fastatorkoncernen och 50 % av Offentliga Nordic Property SARL (namnbyte från Cofigelux Sarl).

RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

- Fastator finansierar fastighetsprojekt och investerar i fastighetsrelaterade företag. Verksamheten innebär risker hänförliga till både Fastator och innehaven. Dessa omfattar framför allt mark-

nadsmässiga, 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

Fastators fokus de kommande åren kommer till stor del att ligga på utvecklingen av Offentliga Hus och Industrisamhället, där målsättningen främst är att växa genom att öka fastighetsbeståndet. Förutom stort fokus på befintliga investeringar kommer det att läggas fokus på att bygga upp investeringar inom nya fastighetsrelaterade segment.

AKTIE OCH ÄGARSTRUKTUR

Fastator hade per den 31 december 2018 ca 1 200 aktieägare och totalt antal aktier var 14 020 321 stycken. Baserat på den av Euroclear förda aktieboken utgör bolagets tio största aktieägare baserat på kapitalandel följande:

ÄGARE	KAPITALANDEL & RÖSTER %
Mats Invest AB	31,98%
Skälsö Intressenter AB	30,41 %
Staffan Heiner Beckett	4,57 %
Ulf Adelsohn	4,31 %
Danica Pension	3,93 %
Banque Internationale A Luxembourg	3,92 %
Nordnet Pensionsförsäkring AB	3,39 %
Mats Hulth i Stockholm AB	3,14 %
Melbye Invest APS	2,27 %
Union Bancaire Privée	1,08 %
Totalt	89,00%

Substansvärde

Fastators substansvärde uppgick till 900,5 MSEK per 2018-12-31 vilket motsvarar 64,23 kr per aktie.

Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2018 till 22 432 514,20 kronor. Fastator har emitterat teckningsoptioner i två olika program, år 2016 samt 2015. Dessa riktades till ledningsgruppen och styrelsen och består av 650 000 respektive 420 000 teckningsoptioner.

För vidare info om teckningsoptionerna, se not 28.

Fastators aktie

Fastators stamaktie är noterad på Nasdaq First North. Slutkursen den 31 december 2018 uppgick till 40,0 kronor. Resultatet per aktie efter utspädning för perioden uppgick till 22,84 SEK (3,66).

Utdelningspolicy

Fastators styrelse antog i april 2018 en utdelningspolicy som innebär att Fastator från och med årsstämman 2020 ska dela ut 50 procent av dels årets kassagenererade vinst och dels det kassaflöde som genereras från investeringsverksamheten. Hänsyn ska tas till Fastators finansiella ställning, kassaflöde, investeringsmöjligheter och framtidsutsikter. Styrelsen kommer årligen pröva utdelningspolicyn.

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 firmatecknare fastställas samt styrelsens arbetsordning gås 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.

Fastators styrelse har under året sammanträtt 13 gånger.

På sidorna 52-55 i årsredovisningen redogörs för Fastators Bolagsstyrningsrapport.

BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämman kommer att avhållas den 8 maj 2019.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION (KRONOR)

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

- Balanserat resultat	558 201 079
- Årets resultat	322 069 213
Totalt	880 270 292

disponeras enligt nedan:

- Balanseras i ny räkning	880 270 292
Summa	880 270 292

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

KSEK	Not	2018	2017
Nettoomsättning		99 471	43 122
Hysesintäkter		9 874	1 050
Övriga rörelseintäkter		2 372	2 876
Summa intäkter	5	111 717	47 048
Råvaror och förnödenheter		-18 667	-6 677
Fastighetskostnader		-7 103	-153
Kostnader för ersättning till anställda	6	-40 637	-30 514
Övriga rörelsekostnader	7	-27 916	-22 952
Avskrivningar av inventarier	15	-5 999	-3 772
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	13	18 937	-
Värdeförändring fastigheter, realiserade		13 786	1 500
Resultat från intresseföretag	17	308 566	76 864
Rörelseresultat		352 684	61 344
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	8	-	-255
Finansiella intäkter	9	17 733	14 666
Finansiella kostnader	10	-37 955	-23 549
Summa finansiella poster		-20 222	-9 138
Resultat före skatt		332 462	52 206
Inkomstskatt	11	-12 298	-749
Årets resultat		320 164	51 457
Resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		317 899	51 364
Innehav utan bestämmande inflytande	31	2 265	93
Summa		320 164	51 457
Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.			
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	22,67	3,66
Resultat per aktie efter utspädning, kronor			
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	29	22,67	3,66
Antal utestående aktier i genomsnitt före utspädning	29	14 020 321	14 020 321
Antal utestående aktier i genomsnitt efter utspädning	29	14 020 321	14 020 321

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

KSEK	2018	2017
Årets resultat	320 164	51 457
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	320 164	51 457
Årets totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets ägare	317 899	51 364
Innehav utan bestämmande inflytande	2 265	93
Summa	320 164	51 457

Ovanstående resultaträkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		2 221	2 221
Kunder		12 445	15 597
Summa immateriella anläggningstillgångar	12	14 666	17 818
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	320 700	31 050
Inventarier	15	5 407	5 731
Pågående nyanläggningar	14	4 948	2 608
Summa materiella anläggningstillgångar		331 055	39 389
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	781 469	577 142
Fordringar på intresseföretag	18, 27	166 463	176 163
Övriga värdepappersinnehav	19	5 923	-
Andra långfristiga fordringar	18	1 173	1 173
Summa finansiella anläggningstillgångar		955 028	754 478
Summa anläggningstillgångar		1 300 749	811 685
Omsättningstillgångar			
Pågående arbete för annans räkning		93	56
Kundfordringar	18, 20	14 794	7 541
Fordringar hos intressebolag	18, 27	-	368
Övriga kortfristiga fordringar		27 843	7 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 964	5 845
Likvida medel	18, 22	96 487	34 616
Summa omsättningstillgångar		147 181	55 587
SUMMA TILLGÅNGAR		1 447 930	867 272

Forts. nästa sida

KONCERNENS BALANSRÄKNING

forts.

KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	29	22 433	22 433
Övrigt tillskjutet kapital		112 095	111 883
Balanserat resultat inklusive årets resultat		765 986	446 232
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		900 514	580 548
Innehav utan bestämmande inflytande	31	4 192	939
Summa eget kapital		904 706	581 487
Långfristiga skulder			
Avsatt till pensioner		361	361
Uppskjutna skatteskulder	11	14 910	4 137
Obligationslån	18, 23	339 243	246 284
Långfristiga skulder till kreditinstitut	18, 23	8 075	1 769
Övriga långfristiga skulder	18, 23	12 718	9 718
Summa långfristiga skulder		375 307	262 269
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	18, 23	111 991	791
Leverantörsskulder	18	11 940	5 040
Aktuell skatteskuld		2 336	177
Övriga kortfristiga skulder	18, 23	16 013	6 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	25 637	10 738
Summa kortfristiga skulder		167 917	23 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 447 930	867 272

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i KSEK	Hänförligt till Moderbolagets aktieägare					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	22 433	111 957	394 869	529 259	-	529 259
Årets resultat			51 364	51 364	93	51 457
Övrigt totalresultat för året						-
Summa totalresultat	-	-	51 364	51 364	93	51 457
Tillskott från innehav utan bestämmande inflytande					846	846
Teckningsoptioner		250		250		250
Återköp teckningsoptioner		-324		-324		-324
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-74	-	-74	846	772
Utgående balans per 31 december 2017	22 433	111 883	446 233	580 549	939	581 488
Årets resultat			317 899	317 899	2 265	320 164
Övrigt totalresultat för året						-
Summa totalresultat	-	-	317 899	317 899	2 265	320 164
Avgår till minoriteten			-988	-988	988	0
Upplösen tilläggsköpeskillning			2 842	2 842		2 842
Teckningsoptioner, återköpta		-306		-306		-306
Teckningsoptioner, utgivna		518		518		518
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	212	1 854	2 066	988	3 054
Utgående balans per 31 december 2018	22 433	112 095	765 986	900 514	4 192	904 706

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

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

KSEK	Not	2018	2017
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat	30	352 684	61 344
Avskrivningar		5 999	3 772
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	30	-340 620	-78 109
Erhållen ränta		24 098	7 267
Erhållen utdelning		9 500	0
Betald ränta		-30 553	-21 912
Betalda inkomstskatter		-1 574	-811
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		19 534	-28 449
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-36 835	10 562
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		14 850	1 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30	-2 451	-16 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	13	-41 296	-11 500
Investeringar i inventarier	15	-2 028	-1 559
Investering i dotterbolag		-	-4 338
Investeringar i intresseföretag	17	-494	-7 025
Investering i övriga finansiella fordringar	19, 23	-8 967	-116 000
Avyttring materiella anläggningstillgångar		28 319	0
Amortering av övriga finansiella fordringar		0	33 425
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 466	-106 997
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner	29	212	-75
Upptagna lån		342 118	3 929
Amortering av lån		-253 542	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		88 788	3 854
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		61 871	-119 666
Likvida medel vid årets början		34 616	154 282
Likvida medel vid periodens slut	22	96 487	34 616

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

KSEK	Not	2018	2017
Nettoomsättning		0	0
Övriga rörelseintäkter	4,5	24 795	3 116
Summa intäkter		24 795	3 116
Kostnader för ersättning till anställda	6	-8 552	-7 000
Övriga rörelsekostnader	6, 7	-10 921	-10 994
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	15	-209	-204
Resultat från koncernföretag	16	265 668	72 212
Resultat från intresseföretag	17	-1 884	-2 070
Rörelseresultat		268 897	55 060
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	20 907	19 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-36 334	-23 496
Summa finansiella poster		-15 427	-4 001
Bokslutsdispositioner			
Mottagna koncernbidrag		68 600	0
Summa positioner		68 600	0
Resultat före skatt		322 069	51 059
Skatt	11	0	0
Årets resultat		322 069	51 059

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET

KSEK	2018	2017
Årets resultat	322 069	51 059
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	322 069	51 059

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	10 229	10 229
Pågående nyanläggningar	14	2 650	2 608
Inventarier	15	681	721
Summa materiella anläggningstillgångar		13 561	13 558
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	896 629	629 943
Andelar i intresseföretag	17	0	1 455
Andra långfristiga placeringar	19	5 923	0
Fordringar hos koncernföretag		283 163	0
Fordringar hos intresseföretag		0	190 663
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 185 716	822 061
Summa anläggningstillgångar		1 199 277	835 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	6 166	44
Fordringar hos koncernföretag		43 116	0
Aktuella skattefordringar		250	123
Övriga kortfristiga fordringar		9 148	3 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 097	20 817
Kortfristiga fordringar		66 778	24 371
Likvida medel	22	1 630	20 650
Summa omsättningstillgångar		68 408	45 021
SUMMA TILLGÅNGAR		1 267 684	880 640

KSEK	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	29	22 433	22 433
Summa bundet eget kapital		22 433	22 433
Fritt eget kapital			
Överkursfond		336 684	336 684
Balanserat resultat		221 517	170 458
Årets resultat		322 069	51 059
Summa fritt eget kapital		880 270	558 201
Summa eget kapital		902 703	580 634
Långfristiga skulder			
Obligationslån		339 243	245 942
Övriga långfristiga skulder	23	9 718	10 060
Summa långfristiga skulder		348 961	256 002
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 574	920
Skulder till koncernföretag		0	39 421
Övriga kortfristiga skulder		208	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	11 238	3 494
Summa kortfristiga skulder		16 020	44 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 267 684	880 640

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

KSEK	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	22 433	0	336 368	170 458	529 259
Årets resultat				51 059	51 059
Teckningsoptioner				-	0
Återköp teckningsoptioner			316	-	316
Utgående balans per 31 december 2017	22 433	0	336 684	221 517	580 634
Årets resultat				322 069	322 069
Utgående balans per 31 december 2018	22 433	0	336 684	543 586	902 703

Ovanstående balansräkning ska läsas tillsammans med de bifogade noterna.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR MODERBOLAGET

KSEK	Not	2018	2017
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		268 897	55 060
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	15	209	204
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-264 206	-70 142
Erhållen ränta		28 573	5 628
Betald ränta		-25 475	-21 606
Betalda inkomstskatter		-127	-34
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		7 870	-30 890
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		19 505	-3 329
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-45 961	2 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-18 587	-31 235
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i materiella tillgångar	14, 15	-255	-103
Avyttring materiella tillgångar	15	17	-
Investering i dotterbolag	16	-1 818	-576
Investeringar i intresseföretag	17	0	-3 525
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar	19, 23	-86 931	-113 000
Avyttring/amorteringar av övriga finansiella anläggningstillgångar		0	30 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-88 987	-87 204
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		0	0
Teckningsoptioner		0	0
Upptagna lån	23	338 554	2 940
Amortering av lån	23	-250 000	0
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		88 554	2 940
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-19 020	-115 499
Likvida medel vid årets början		20 650	136 149
Likvida medel vid periodens slut	22	1 630	20 650

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. Koncernens och moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (KSEK) 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 4 april 2019 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 8 maj 2019.

NOT 2. SAMMANFATTNING AV VIKTIGA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när 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 2018:

IFRS 9 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. 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 och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Koncernen har långfristiga fordringar på intresseföretag, kundfordringar och likvida medel som redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Andelar i intresseföretag, dotterföretag och övriga värdepappersinnehav redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernens finansiella skulder fortsätter att redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Införandet av den nya standarden har inte medfört någon förändring i koncernens eller moderbolagets redovisning av finansiella tillgångar och skulder eller övergångseffekter som påverkar jämförelsetal. Reglerna för borttagande från balansräkningen har överförts från IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering och har inte ändrats.

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 intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kundens erhåller kontroll över den försälda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. Koncernens intäkter består av flertalet typer av intäkter. Hyresintäkter redovisas enligt IAS 17, varför denna standard inte påverkat redovisningen av dessa intäkter. Enligt standardens upplysningskrav ska uppgift lämnas om intäkterna från vidaredebitering av mediakostnader, se not 5. Andra intäkter avser fakturer till intresseföretag för utförande av tjänster inom bland annat affärsutveckling samt förvaltningstjänster avseende fastigheter. Förvaltningstjänsterna består mestadels av kontrakt till fast pris och faktureras i efterskott. De tjänster som utförs enligt avrop faktureras efter utfört arbete och enligt en underliggande prislista. Affärsutveckling- och mäklarbete som faktureras intressebolag faktureras efter utfört arbete. För uppdelningen av intäkterna på de olika slagen, se not 4.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2018 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport.

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard, IFRS 16 Leases, som kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Denna redovisning baseras på synsättet att leasetaagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är tillämplig för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2019 eller senare. Koncernen har leasingavtal i form av hyreskontrakt för kontor samt bilar och maskiner kopplade till förvaltningsverksamheten. Den förenklade övergångsmetoden kommer att tillämpas och därmed räknas inga jämförelsetal om. Det initiala värdet på nyttjanderätten samt leasingsskulden som uppgår till cirka 11 MSEK.

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 eget kapitalandelar 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 köpeskillning,

- tidigare eget kapitalandel i det förvärvade företaget.

Identifierbara förvärvade tillgångar, övertagna skulder och övertagna eventualförpliktelser 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 företags identifierbara nettotillgångar. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppträder.

Goodwill avser det belopp varmed

- överförd ersättning,
- eventuellt innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget, och
- verkliga värdet på förvärvstidpunkten på tidigare eget kapitalandel 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 köpeskillning 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 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 % och 50 % av rösterna. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas till verkligt värde över resultaträkningen i enlighet med IFRS 9. Resultat av avyttring av aktier i intresseföretag beräknas i enlighet härmed.

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 köpeskillning 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

Så som föreskrivet i IFRS 8 presenterar Fastator segmentsrapporteringen utifrån den uppdelning som görs vid företagsledningens uppföljning av koncernens finansiella ställning. Verksamheten är uppdelad i tre segment; Investeringsverksamhet samt koncerngemensamma kostnader, Förvaltningstjänster ("Nordic PM") till fastighetsbolag samt Fastigheter. Investeringsverksamheten består av investeringar i intresseföretag, där avkastning på och fakturerade tjänster till dessa innehav ingår. I detta segment ingår även en mindre del investeringar i övriga värdepapper där ägarandelen är oväsentlig. Kostnader i detta segment avser utöver kostnader kopplade till nämnd verksamhet även koncerngemensamma kostnader. Segmentet Förvaltningstjänster till fastighetsbolag består av diverse förvaltningsrelaterade tjänster som utförs till fastighetsägande bolag, såsom drift, teknisk- och administrativ förvaltning, uthyrning och inköp. Slutligen finns även i koncernen fastighetsägande bolag, vars verksamhet är att äga och förvalta fastigheter. Fastighetsportföljen i detta segment består främst av industrifastigheter i södra Sverige.

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 om 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 vidaresäljas. Resultatet från avvecklade verksamheter redovisas separat i resultaträkningen.

2.4 Intäkter och kostnader

2.4.1 Intäkter

Koncernens intäkter för innevarande år avser tjänste- samt hyresintäkter. 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 vid fakturering, vilket sker i slutet på den aviserade perioden som vanligtvis är på månadsbasis. Hyresintäkter redovisas enligt IAS 17 och faktureras i förskott. Konsulttjänster faktureras efter utfört uppdrag och när samtliga villkor enligt tjänsteuppdraget är uppfylla samt redovisas vid fakturering.

Eventuella resulterande ökning eller minskningar i uppskattade intäkter eller kostnader återspeglas i resultaträkningen i den period då de omständigheter som ger upphov till revideringen blivit känd av ledningen.

2.4.2 Finansiella intäkter och kostnader

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

2.5 Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 2.4.1. Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Fastator är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över 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 13.

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 Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde används endast när det kan fastställas med stor tillförlitlighet, vilket bedsöm kunna göras först efter att projektet är färdigtställt och omklassificerat till fastigheter.

2.10 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna innehav i marknadsnoterade aktier, 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. Klassificeringen av finansiella tillgångar styrs av affärsmodellen för att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och huruvida de avtalsenliga kassaflödena enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta. Finansiella skulder klassificeras som och redovisas till upplupet anskaffningsvärde såvida de inte är derivat. Derivat redovisas till verkligt värde med verkligt värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

2.10.1 Marknadsnoterade aktier

Innehav i marknadsnoterade aktier redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Då aktierna handlas på en aktiv marknadsplats sätts priset per aktie, och därmed totala redovisade värdet, till balansdagens kurs enligt handelsplatsen.

2.10.2 Likvida medel

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

2.10.3 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. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Denna beräknas utifrån förväntade framtida förluster. Historiska värdeminskningar justeras utifrån framåtblickade information.

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 värde-hierarkin på grund av innehållet av icke-observerbara indata, inklusive motpartens kreditrisk (se not 23).

2.10.4 Leverantörsskulder och andra skulder

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

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

2.10.5 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 förpliktelserna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som

erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet. Då villkoren för en finansiell skuld omförhandlas och företaget utfärdar egetkapitalinstrument till en 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.

2.10.6 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. För kundfordringar tillmäter koncernen den förenklade nedskrivningsmodellen och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Bedömningen baseras på om det finns betalningshistorik och antaganden om framåtblickande information. 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.

2.10.7 Nedskrivningar och riskexponering

Information om nedskrivning av kundfordringar och andra fordringar, dess kreditvärdighet samt koncernens kreditriskexponering, valutarisk och ränterisk återfinns i not 23.

2.11 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 uppkom-

mer 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. Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekONSEKVENSerna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

Uppskjutna skattefordringar och -skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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. Nedan beskrivs redovisningsprinciper där redovisnings i moderbolag och koncern skiljer sig. 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.

2.15.1 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

2.16 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.

2.17 Avrundning

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

2.18 Alternativa nyckeltal

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

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

Avkastning på eget kapital, %

Nettovinsten enligt resultaträkningen i % av genomsnittligt eget kapital.

Beräkningen är på rullande tolv månader. Används för att ur ett aktieägarperspektiv visa vilken avkastning som ges på ägarnas investerade kapital.

Akkumulerad avkastning under innehavstiden

Summan av upptaget 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 flerpåsektiv.

Soliditet

Eget kapital i % 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 13 innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

3.2 Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett företag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. I Fastatorkoncernen sker främst tillgångsförvärv, men en bedömning sker vid varje förvärv om det är ett rörelse- eller ett tillgångsförvärv. Under 2018 har inga 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 kostnadsmassa samt marknaden för potentiella köpare.

NOT 4. RÖRELSESEGMENT

Fastator har från 2018 delat upp verksamheten i tre segment; investeringar, Nordic PM-koncernen samt Fastigheter, vilket är på det vis verksamheten följs upp internt av koncernledningen. Segmentet investeringar avser bolaget AB Fastators verksamhet, där verksamheten är investering i intressebolag. Nordic PM-koncernens verksamhet är fastighet- och marksskötsel. Bolaget förvärvades november 2016 och sedan dess har Nordic PM köpt bolag med liknande verksamhet för att få en helhetslösning inom fastighetsskötsel. Segmentet Fastigheter består till största delen av helägda fastighetsbolag.

RESULTATRÄKNIING 2018 kv 1-4

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Fastigheter	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
Intäkter	24 795	79 314	9 874	0	-2 266	111 717
Driftskostnader	0	-18 667	-7 103	0	2 266	-23 504
Personalkostnader	-9 184	-31 453	0	0	-	-40 637
Övriga externa kostnader	-10 698	-19 101	-203	-181	-	-30 183
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-3 441	-2 363	-195	0	-	-5 999
Resultat från intresseföretag	308 566	0	0	0	-	308 566
Värdeförändring fastigheter	0	0	32 723	0	-	32 723
Rörelseresultat	310 038	7 731	35 096	-181	-	352 684
Finansiella poster	-16 573	-106	-3 544	0	-	-20 222
Resultat före skatt	293 465	7 625	31 552	-181	-	332 462
Skatt	-	-1 367	-10 931	0	-	-12 298
Periodens resultat	293 465	6 258	20 621	-181	-	320 164
Varav minoritetens andel	0	2 265	0	0	-	2 265

BALANSRÄKNING 2018-12-31

TILLGÅNGAR, KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Fastigheter	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
Immateriella tillgångar	10 083	4 583	-	0	-	14 666
Materiella anläggningstillgångar	13 434	6 199	311 422	0	-	331 055
Finansiella anläggningstillgångar	953 854	1 173	0	0	-	955 028
Övriga tillgångar	43 463	16 270	86 677	771	-	147 181

RESULTATRÄKNIING 2017 kv 1-4

KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Fastigheter	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
Intäkter	3 709	42 288	1 050	-	-	47 048
Driftskostnader	0	-6 677	-513	-	-	-7 190
Personalkostnader	-6 785	-23 729	-	-	-	-30 514
Övriga externa kostnader	-11 904	-10 619	-	-69	-	-22 592
Avskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	-3 114	-658	-	-	-	-3 772
Resultat från intresseföretag	76 864	0	-	-	-	76 864
Värdeförändring fastigheter	0	0	1 500	-	-	1 500
Rörelseresultat	58 770	606	2 037	-69	-	61 343
Finansiella poster	-9 113	-25	-	0	-	-9 138
Bokslutsdispositioner	0	-	-	0	-	-
Resultat före skatt	49 657	581	2 037	-69	-	52 206
Skatt	611	-908	-452	-	-	-749
Periodens resultat	50 267	-326	1 585	-69	-	51 457
Varav minoritetens andel	0	93	0	0	-	2 265

BALANSRÄKNING 2017-12-31

TILLGÅNGAR, KSEK	Investerings- verksamhet inkl. koncern- gemensamt	Nordic PM	Fastigheter	Övrigt	Koncern- eliminering	Totalt
Immateriella tillgångar	12 858	4 960	-	-	-	17 818
Materiella anläggningstillgångar	21 985	4 405	13 000	-	-	39 389
Finansiella anläggningstillgångar	753 305	1 173	-	-	-	754 478
Övriga tillgångar	40 605	13 609	1 002	369	-	55 587

NOT 5. NETTOOMSÄTTNING

Nedan presenteras koncernens intäkter per intäktsslag. På raden hyres intäkter ingår även intäkter från vidaredebiterade mediakostnader om 342 KSEK (o).

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Förvaltningstjänster	77 048	42 288	-	-
Vidarefakturerade administrativa tjänster till intressebolag	24 795	3 709	5 555	3 116
Konsulttjänster till intressebolag			19 249	
Hysesintäkter	9 874	1 050	-	-
Summa	111 717	47 048	24 795	3 116

Hysesintäkter, koncernen

	Koncernen			
	2018		2017	
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra tkr	Antal kontrakt	Årshyra tkr
2019	63	7 744	1	209
2020	26	16 996	2	1 746
2021	16	2 880	-	-
2022	10	2 836	-	-
2023	2	3 084	-	-
Senare än 5 år	4	1 993	-	-
	121	35 533	3	1 955

NOT 6. ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Styrelse och ledande befattningshavare	6 134	6 842	4 687	3 891
Övriga	22 596	15 138	2 403	732
Summa löner och ersättningar	28 730	21 980	7 090	4 623
Pensionskostnader - ledande befattningshavare	845	635	457	384
Pensionskostnader - övriga anställda	1 917	1 167	306	93
Sociala avgifter	8 742	5 939	1 724	1 216
Summa	40 234	29 721	9 577	6 316

Central administration har fakturerats från det närliggande bolaget OH Management AB, se upplysningar om närliggande, not 27.

ERSÄTTNING OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER 2018

Ledande befattningshavare	Grundlön inkl tillägg	Styrelse-arvode 1)	Sociala avgifter	Pensions-kostnad	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseordförande Björn Rosengren		350	57			407
Styrelseledamot Carl Bildt 2)		200	33			233
Styrelseledamot Mats Lundberg		200	63			263
Styrelseledamot Anders Mossberg		200	33			233
Styrelseledamot Jacqueline Winberg		200	63			326
Styrelseledamot Staffan Heiner Beckett		200	63			263
VD Joachim Kuylenstierna	1 368		430		8	1 806
Vice VD och CFO Svante Bengtsson 3)	1 668		524	531	14	2 737
Övriga ledande befattningshavare	1 443		453	314	4	2 215
Summa	4 479	1 413	1 719	845	26	8 482
Varav moderbolaget	3 036	1 413	1 266	531	22	6 268
Varav koncernen	4 479	1 413	1 719	845	26	8 482

1) Styrelsearvode redovisas allt eftersom det upparbetas.

2) Avser styrelsearvode som lön. Övriga styrelsearvoden har fakturerats.

3) Från 2019 har bolaget anställt en CFO och Svante Bengtsson är enbart vice VD

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.

Bonus/rörliga ersättningar

Årsstämman den 3 maj fastställde de principer rörande rörlig ersättning till ledande befattningshavare, i enlighet med att styrelsens förslag, att rörlig ersättning till en ledande befattningshavare får uppgå till högst 50 % av befattningshavarens fasta årslön samt att tidigare antagna principer för ersättning till ledande befattningshavare i övrigt ska gälla oförändrat. Principen är oförändrad sedan maj 2017.

Inga rörliga ersättningar har utgått för 2018.

Avgiftsbestämd pension

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat.

Pensionsåldern för verkställande direktören och andra ledande befattningshavare är 65 år.

För VD utgår ingen pensionskostnad. För övriga ledande befattningshavare uppgår pensionsgrundande lönebelopp upp till 7,5 inkomstbasbelopp, 4,5 % i tjänstepensionsavsättning och på belopp över 7,5 inkomstbasbelopp utgår 30 % 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 3-6 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.

KÖNSFÖRDELNING FÖR STYRELSELEDAMÖTER OCH ÖVRIGA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2018		2017	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	6	5	5	4
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	2	2	2
Koncernen totalt	8	7	7	6

Medelantal anställda	Antal anställda	Varav kvinnor	Antal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget	5	40%	5	40%
Dotterbolagen	46	33%	44	27%
Koncernen totalt	51	34%	49	67%

NOT 7. ERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
PwC				
– Revisionsuppdraget	715	514	602	300
– Skatterådgivning	17	12	-	7
– Övriga tjänster	-	213	-	77
Övriga revisionsbolag	58	-	-	-
Summa	790	739	602	384

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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

NOT 8. RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2018	2017
Resultat från andelar i koncernföretag redovisade till verkligt värde	259 189	72 212
Försäljning	6 479	-
Summa resultat från koncernbolag	265 668	72 212

NOT 9. FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter	17 733	14 666	20 907	19 495
Summa finansiella intäkter	17 733	14 666	20 907	19 495

NOT 10. FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Räntekostnader kreditinstitut	-1 621	-28	-	-
Övriga räntekostnader	-25 783	-21 545	-25 783	-21 545
Övriga finansiella kostnader	-10 551	-1 976	-10 551	-1 951
Summa finansiella kostnader	-37 955	-23 549	-36 334	-23 496

NOT 11. 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	
	2018	2017	2018	2017
Aktuell skatt	-1 544	-973	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-19	-	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-1 563	-973	0	0
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-10 735	224	-	-
Summa uppskjuten skatt	-10 735	224	0	0
Summa inkomstskatt	-12 298	-749	0	0

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	
	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	332 462	52 206	322 169	51 059
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 22%	-73 142	-11 485	-70 877	-11 233
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	74 984	17 785	58 447	16 227
- Ej avdragsgilla kostnader	-2 177	-993	-447	-315
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	15 708	-	12 877	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-26 744	-5 880	-	-4 679
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-930	-	-	-
- Ej värderat löpande underskott vid förvärv	-	-	-	-
- Justering avseende tidigare år	-25	-176	-	-
Effekt ändrad skattesats, temporära skillnader, 21,4 %	28	-	-	-
Summa skattekostnad	-12 298	-749	0	0

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:	-3,7%	-1,4%	-	-
--	-------	-------	---	---

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen				
Kundavtal	874	668	-	-
Förvaltningsfastigheter	-11 609	-348	-	-
Obeskattade reserver	-	-96	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-10 735	224	0	0

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen				
Kundavtal	3 103	3 432	-	-
Förvaltningsfastigheter	11 807	348	-	-
Obeskattade reserver	-	357	-	-
Summa uppskjuten skatt	14 910	4 137	0	0

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 22 %. 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 skattesats som förväntas föreligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Samtlig uppskjuten skatt har beräknats med en skattesats om 21,4 %, vilket är den skattesats som gäller från 1 januari 2019. Ingen uppskjuten skattefordran har redovisats. Underskottsavdrag uppgår till 113 485 KSEK (84 967). Dessa har det inte redovisats någon uppskjuten skattefordran för, då de inte beräknas kunna nyttjas inom överskådlig framtid.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter				
Ingående balans	4 137	2 951	-	-
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	10 735	-224	-	-
Förvärvad uppskjuten skattefordran	-930	1 410	-	-
Förvärvad uppskjuten skatteskuld	968	-	-	-
Avyttrad uppskjuten skatt	-	-	-	-
Utgående balans	14 910	4 137	0	0

NOT 12. IMMATERIELLA TILLGÅNGAR (AVSER ENDAST KONCERNEN)

Under året har tilläggsköpeskillning för köpet av bolaget SSP AB i fjärde kvartalen 2017 utgått. Hela tilläggsköpeskillningen allokerades till kundavtal.

	Goodwill	Kunder	Totalt
Räkenskapsår 2018			
Ingående redovisat värde	2 221	15 597	17 818
Förvärvat	-	1 028	1 028
Avskrivningar	-	-4 180	-4 180
Utgående redovisat värde	2 221	12 445	14 666
Per 31 december 2018			
Anskaffningsvärde	2 221	20 123	22 344
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-7 678	-7 678
Redovisat värde	2 221	12 445	14 666
Räkenskapsår 2017			
Ingående redovisat värde	2 221	13 413	15 634
Förvärvat	-	5 220	5 220
Avskrivningar	-	-3 036	-3 036
Utgående redovisat värde	2 221	15 597	17 818
Per 31 december 2017			
Anskaffningsvärde	2 221	19 095	21 316
Ackumulerade av- och nedskrivningar	-	-3 498	-3 498
Redovisat värde	2 221	15 597	17 818

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

I koncernen finns industri-, mark- samt handelsfastigheter. Industrifastigheterna är belägna i södra delarna av Sverige och är nio fastigheter. Samtliga ingår i den tidigare delägda fastighetskoncernen Industrisamhället och har ett redovisat värde om 231,1 MSEK.

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.

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår har samtliga fastigheter, förutom ett markområde samt en fastighet förvärvat i Q4 2018, värderats externt. Under 2018 har Bryggan, Colliers och Svefa värderat fastigheterna.

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

För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

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

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.

En förändring i driftnettot +/- 5 % av det bedömda marknadsvärdet skulle förändra värdet med 10 097 KSEK och en förändring i yelden med 5 % med +/- 12 905 KSEK.

NOT 13. FÖRVALTNINGSFASTIGHETER forts

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	31 050	18 050	10 229	10 229
Förvärvade fastigheter	295 464	11 500	-	-
Värdeförändring	18 937	1 500	-	-
Avyttrade fastigheter	-24 751	-	-	-
Redovisat fastighetsvärde	320 700	31 050	10 229	10 229
Skattemässiga värden	211 281	21 647	10 229	10 229

NOT 14. PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans	2 608	2 561	2 608	2 561
Årets aktiveringar	-	-	-	-
Årets förvärv	2 340	47	42	47
Omklassificerat till tillgångar avsedda för försäljning	-	-	-	-
Utgående balans	4 948	2 608	2 650	2 608

NOT 15. INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Anskaffningsvärde				
Ingående anskaffningsvärde	8 954	3 136	1 060	1 004
Årets inköp	947	2 400	214	56
Förvärvade inventarier	1 081	-	-	-
Försäljning	-75	4 200	-75	-
Utrangerade inventarier	-	-782	-	-
Utgående anskaffningsvärde	10 907	8 954	1 199	1 060
Avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-3 223	-1 029	-339	-135
Förvärvade avskrivningar	-980	-1 646	-	-
Årets avskrivningar	-1 328	-737	-209	-204
Utrangerade inventarier	31	189	30	-
Utgående avskrivningar	-5 500	-3 223	-518	-339
Utgående balans	5 407	5 731	681	721

NOT 16. ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31
Ingående bokfört värde	629 943	557 155
Omvärdering till verkligt värde över resultaträkningen	259 459	72 212
Årets försäljning	-454	-
Årets investeringar	7 681	576
Utgående bokfört värde	896 629	629 943

Koncernens dotterföretag per 31 december 2018 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	
			2018	2017	2018-12-31	2017-12-31
Public Properties Europe AB	559027-0087	Stockholm	100%	100%	65	42
KONYAB 1 i Sverige AB	559017-4065	Stockholm	100%	100%	273	32
Community Services Property	559075-5152	Stockholm	100%	100%	65	37
Vivskä	556848-4603	Stockholm	100%	100%	893 630	631 490
- Industrisamhället Norden Holding AB	559075-5145	Ängelholm	100%	50%	-	-
- Industrisamhället Fastigheter Ängelholm AB	556106-7215	Ängelholm	100%	100%	-	-
- Industrisamhället Tjörred AB	556712-7401	Ängelholm	100%	100%	-	-
- Industrisamhället Eslöv AB	556747-3128	Ängelholm	100%	100%	-	-
- Industrisamhället R8 Höganäs AB	556678-5373	Ängelholm	100%	100%	-	-
- Industrisamhället Mark AB	559101-0227	Ängelholm	100%	100%	-	-
- Industrisamhället Hässleholm AB	556478-2067	Stockholm	100%	100%	-	-
Li3erty AB	559104-1057	Stockholm	100%	100%	61	40
Fastator PM	559021-3715	Stockholm	100%	100%	-2 970	-2 170
- Nordic PM	556970-9727	Stockholm	70%	100%	-	-
- Nordic PM Syd	559123-6228	Helsingborg	60%	60%	-	-
- SSP AB	556789-4646	Stockholm	70%	70%	-	-
- Svenska Gräs AB	556912-8845	Stockholm	100%	100%	-	-
- Fastator Venture	559021-3707	Stockholm	100%	100%	-	-
- Hyreslägenheten i Sverige AB	559088-1362	Stockholm	100%	100%	-	-
Pinnsvajn Fastigheter Holding	559088-1420	Stockholm	100%	100%	28	17
- Svensk Stadsutveckling AB	559088-1370	Stockholm	100%	100%	-	-
Vägrenen AB	559102-9805	Stockholm	100%	-	113	-
Point Properties AB	559088-1438	Stockholm	100%	100%	5 364	-
-Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	Stockholm	100%	100%	-	455
-Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	-	-	-
-Pointny AB	559178-4185	Stockholm	100%	-	-	-
-Pointny1 AB	559178-4201	Stockholm	100%	-	-	-
-Pointny2 AB	559178-4219	Stockholm	100%	-	-	-
-Pointny3 AB	559186-6354	Stockholm	100%	-	-	-
-Pointny4 AB	559186-6370	Stockholm	100%	-	-	-
Summa bokfört värde					896 629	629 943

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

Vivskä AB är det dotterbolag i Fastator AB som innehar samtliga andelar i intressebolag i koncernen. Aktierna i Vivskä AB är ställda som säkerhet för obligationerna, varför bolagets balansräkning presenteras nedan.

VIVSKÅ koncern, balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	233 022	606
Finansiella anläggningstillgångar	947 159	747 566
Summa anläggningstillgångar	1 180 181	748 172
Omsättningstillgångar		
Likvida medel	62 394	10 583
Övriga omsättningstillgångar	9 757	74 922
Summa omsättningstillgångar	72 151	85 505

Tabell fortsätter på nästa sida

Fortsättning tabell

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	8 480	-
Finansiella skulder	326 322	190 663
Summa långfristiga skulder	334 802	190 663
Kortfristiga skulder		
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	3 738	-
Övriga kortfristiga skulder	27 222	19 345
Summa kortfristiga skulder	30 960	19 345
Nettotillgångar	886 570	623 669

NOT 17. ANDELAR I INTRESSEBOLAG

Nedan visas de intresseföretag och joint ventures som är väsentliga för koncernen per 31 december 2018. De företag som anges nedan har aktiekapital som endast består av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. Ägarandelen är densamma som röstandelen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående bokfört värde	577 142	493 253	1 455	-
Årets investeringar	-	3 025	429	3 025
Avyttring av andelar i intresseföretag	-95 220	-	-	-
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-	4 000	-	500
Resultat från perioden	299 547	76 864	-1 884	-2 070
Utgående bokfört värde	781 469	577 142	0	1 455

Koncernen hade följande intresseföretag och joint ventures den 31 december 2018;

BOLAG SOM INGÅR I KONCERNEN	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i koncernen	
			2018	2017	2018-12-31	2017-12-31
Offentliga Hus i Norden Holding AB 2)	556971-0113	Stockholm	50%	50%	629 058	327 554
OH Management AB 1)	556969-0562	Stockholm	50%	50%	2 581	405
GenovaFastator Holding AB 2)	559017-4057	Stockholm	50%	50%	149 343	148 224
Industrisamhället Norden Holding AB 3)	559075-5145	Stockholm	100%	50%	-	95 220
Livable AB 1)	556988-2029	Stockholm	40%	25%	487	4 284
Utvecklingsbolaget Sverige Holding AB	559111-0530	Stockholm	0%	50%	-	1 455
Summa bokfört värde					781 469	577 142

1) Intressebolag 2) Joint venture 3) Helägt dotterbolag sedan oktober 2018

17.1 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.

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 för sålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt.

I syfte att bedöma intresseföretagens marknadsvärde värderas det största innehavet Offentliga Hus externt av värderingsinstitut vid varje kvartal. Värderingarna är genomförda av Colliers.

Bolagsvärderingarna är en portföljvärdering baserade på underliggande fastighetsvärderingar av de enskilda objekten. Principerna för värdering av enskilda underliggande fastigheter framgår av not 13 ovan. I övriga värderingsfaktorer ingår även en bedömning av värdet av temporära skillnader, bolagets övriga kostnadsmassa samt marknader för potentiella köpare.

Övriga värderingsfaktorer är betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hiarkin). 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% skulle ge en värdeförändring med +/- 39 074 (+/-28 784) KSEK.

	Offentliga Hus Holding AB-koncernen		GenovaFastator Holding AB	
	2018	2017	2018	2017
Balansräkning i sammandrag				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar	3 938 034	2 396 548	205 000	205 000
Finansiella anläggningstillgångar	138 311	-	-	-
Summa anläggningstillgångar	4 076 345	2 396 548	205 000	205 000
Omsättningstillgångar				
Likvida medel	96 079	385 667	3 860	3 980
Övriga omsättningstillgångar	111 823	39 178	25	-
Summa omsättningstillgångar	207 902	424 845	3 885	3 980
Långfristiga skulder				
Uppskjuten skatteskuld	264 334	126 098	5 701	5 909
Finansiella skulder	2 787 621	1 916 381	26 247	26 380
Summa långfristiga skulder	3 051 955	2 042 479	31 948	32 289
Kortfristiga skulder				
Finansiella skulder (exkl leverantörsskulder)	53 987	138 122	133	133
Övriga kortfristiga skulder	114 537	83 167	1 141	1 611
Summa kortfristiga skulder	168 524	221 289	1 274	1 744
Nettotillgångar	1 063 768	557 625	175 663	174 947
Avstämning mot redovisade värden				
Ingående nettotillgångar	327 554	261 661	148 224	142 562
Omklassificerat från dotterbolag	-	-	-	-
Förvärvat under perioden	-	-	-	-
Nyemission	-	-	-	-
Aktieägartillskott i befintliga bolag	-	3 500	-	-
Resultat från perioden	301 504	62 393	1 119	5 662
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Utgående nettotillgångar	629 058	327 554	149 343	148 224

	Offentliga Hus Holding AB-koncernen		GenovaFastator Holding AB	
	2018	2017	2018	2017
Totalresultat i sammandrag				
Intäkter	215 176	171 139	4 126	4 063
Förvaltningsresultat	110 652	98 746	3 571	3 483
Finansiella intäkter	22 030	29	0	0
Finansiella kostnader	-118 850	-62 856	-576	-552
Värdeförändring fastigheter	666 194	132 203	0	24 810
Orealiserade värdeförändringar derivat	-3 116			
Skatt	-165 173	-41 024	-273	-6 104
Resultat från avvecklad verksamhet	7 908			
Periodens resultat	519 645	127 098	2 722	21 637
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Summa totalresultat	519 645	127 098	2 722	21 637
Erhållna utdelningar från intressebolag och joint ventures	8 500		1 000	

17.2 Enskilt oväsentliga intresseföretag

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

	2018	2017
Sammanlagt redovisat värde för enskilt oväsentliga intressebolag	3 068	6 144
Sammanlagt belopp för koncernens andel av:		
Periodens resultat	-3 076	-2 678
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat	-3 076	-2 678

NOT 18. 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". Övriga fordringar består till största delen av handpenningar för framtida förvärv.

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 främst 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. Värdet av värdepappersinnehav fastställs enligt nivå 1.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Fordringar på koncernföretag	-	-	326 279	-
Fordringar på intresseföretag	166 463	176 163	-	190 663
Andra långfristiga fordringar	1 173	1 173	-	-
Kundfordringar	14 794	7 541	6 166	44
Övriga lån och fordringar	35 807	20 915	17 495	24 327
Likvida medel	96 487	34 616	1 630	20 650
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde				
Övriga värdepappersinnehav, aktier	5 923	-	5 923	-
Finansiella tillgångar	320 647	63 072	357 494	235 684

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Obligationslån	339 243	246 284	339 243	245 942
Skulder till kreditinstitut	120 066	2 560	-	-
Övriga långfristiga skulder	12 718	9 718	9 718	10 060
Leverantörsskulder	11 940	5 040	4 574	920
Övriga kortfristiga skulder	43 986	17 685	11 446	3 665
Summa	527 953	281 287	364 980	260 587

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 23. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.

NOT 19. ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga långfristiga värdepappersinnehav består av aktieinvestering i Quartier Properties AB, noterade på First North.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Ingående bokfört värde	-	-	-	-
Årets investeringar	5 923	-	5 923	-
Utgående bokfört värde	5 923	-	5 923	-

NOT 20. KUNDFORDRINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar	16 363	8 340	6 166	44
Minus: reservering för förväntade kreditförluster	-1 569	-799	-	-
Kundfordringar – netto	14 794	7 541	6 166	44
Samtliga kundfordringar är i SEK				

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Mindre än 2 månader	13 725	6 311	6 166	44
2 till 9 månader	2 638	2 029	-	-
Summa kundfordringar	16 363	8 340	6 166	44

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 21. FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalad hyra	1 178	619	417	5
Förutbetalda kostnader	1 676	4 650	594	1 336
Upplupna ränteutgifter	4 958	576	7 086	19 477
Övriga poster	152	-	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 964	5 845	8 097	20 817

NOT 22. LIKVIDA MEDEL

Likvida medel uppgick till 96 487 KSEK (34 616) 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 1 630 KSEK (20 650).

NOT 23. 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 63 (67) %. 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, av VD och CFO vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisker i tre slag: valuta-risk, ränterisk och andra prisrisker. 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 finansie-

ringsbehovet. 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 stibor 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%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 4 731 (2 623) KSEK per år. Av övriga skulder är 9 717 (9 717) KSEK räntefritt.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparterers 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 som lägst 1,5 ggr samt belåningsgrad om maximalt 65 %. Även moderbolagsgarantier förekommer. Fastator eller dess dotterbolag har inte brutit mot något lånevillkor eller covenant.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Långfristig upplåning				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8 075	1 769	-	-
Obligationslån	339 243	246 284	339 243	245 942
Övriga långfristiga skulder	12 718	9 718	9 718	10 060
Summa långfristig upplåning	360 036	257 771	348 961	256 002
Kortfristig upplåning				
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	111 991	791	-	-
Övriga skulder	-	2 000	-	-
Summa kortfristig upplåning	111 991	2 791	0	0
Summa upplåning	472 027	260 562	348 961	256 002

I övriga långfristiga skulder i moderbolag ingår en obligationsemission om 350 MSEK med en löptid om 3 år. Obligationen löper med en rörlig ränta om Stibor 3m + 8,5 % per år som erläggs kvartalsvis. Obligationen förfaller den 26 oktober 2021. Det totala rambeloppet uppgår till 700 miljoner kronor. Obligationen har noterats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 11,4 MSEK periodiseras över lånets löptid. Obligationen löper med en genomsnittlig ränta på 8,62 % per år (2017: 8,62 % per år). Skulden till kreditinstitutet förfaller fram till 2043 och löper med en genomsnittlig ränta på 2,40 (1,31) % per år. Den sammanlagda genomsnittliga räntan för räntebärande skulder uppgår till 6,91 % (8,05 % per år).

I summa upplåning ingår banklån och annan upplåning mot säkerhet på 1 164 963 KSEK (289 459). Säkerhet för obligationslånet är aktier i koncernföretag samt andelar i intresseföretag, se not 25.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Förfallostruktur				
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	111 991	2 791	-	-
1–5 år från balansdagen	365 348	261 487	359 718	259 718
senare än 6 år efter balansdagen	5 433	-	-	-
Summa förfallostruktur	482 773	264 278	359 718	259 718

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Likviditetsanalys				
6 månader eller mindre	18 557	11 188	14 875	10 625
6–12 månader	126 017	12 935	14 875	10 625
1–5 år	419 276	276 935	402 063	275 124
senare än 6 år efter balansdagen	7 788	-	-	-
Summa likviditetsanalys	571 638	301 058	431 813	296 374

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 till kreditinstitut löper med olika räntor; stibor 3m + 1,5 % till 2,53 % samt med fasta räntesatser om 3 % då stibor 3M är 0 %.

NOT 24. UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	7 019	651	7 019	651
Förutbetalda hyresintäkter	3 408	242	-	0
Styrelsearvode och personalrelaterat	6 319	3 622	2 453	1 775
Övriga poster	8 891	6 224	1 766	1 066
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 637	10 738	11 238	3 492

NOT 25. STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
För egna skulder och avsättningar				
Fastighetsinteckningar	214 061	-	-	-
Tillgångar med äganderättsförbehåll	3 002	1 400	-	-
Företagsinteckningar	270	20 184	485	20 184
Pantsatta likvida medel	485	60 492	886 557	147 892
Aktier i dotterbolag	-	95 220	-	-
Aktier i intresseföretag	780 982	-	95 164	-
Fordringar på intresseföretag	166 163	112 163	-	115 663
Summa ställda säkerheter	1 164 963	289 459	982 206	283 739

NOT 26. ANSVARSFÖRBINDELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga

NOT 27. 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 31,98% respektive 30,41 % i Aktiebolaget Fastator (publ).
- Innehav i dotterbolag redovisas i not 16.
- Innehav i intresseföretag redovisas i not 17.
- Styrelseledamöter i Fastator har ett bestämmande eller betydande inflytande. Förteckning över och ersättningar till styrelseledamöterna återfinns i not 6.
- Styrelseledamöter i bolag som klassificeras som koncernbolag.
- Priority Group AB där styrelseordförande har ett betydande inflytande.
- Joakim Orthén, VD i dotterbolaget Nordic PM AB.

Följande transaktioner har med anledning därav skett under perioden:

- Fastator köper central administration från intresseföretaget OH Management AB. Under året uppgick köpen till 1 045 KSEK (380).
- Fastator fakturerar ledningstjänster till intresseföretaget OH Management AB. Under året uppgick intäkterna 0 KSEK (1 752).
- Fastator har under året fakturerat intressebolaget Offentliga Hus

för affärsutveckling- samt mäklartjänster om totalt 24 151 KSEK.

- Fastator har köpt ett bolag med fastigheter av Offentliga Hus i Norden AB. Köpeskillingen uppgick till 50 KSEK, vilket motsvarar aktiekapitalet, då fastigheternas bokförda värde motsvarade marknadsvärdet. Vidare har Offentliga Hus köpt en fastighet av Fastators underkoncern Industrisamhället. Fastighetens värde motsvarar 43 MSEK.
- Fastator har tidigare köpt konsulttjänster från Skälsö Intressenter AB. I år ingår inköpen till 0 (150) KSEK.
- Fastator har under året köpt konsulttjänster från Priority Group AB om 453 (2 290) KSEK.
- Fastator har under året avyttrat 30 % av aktierna i Nordic PM till den verkställande direktören i det senare nämnda bolaget för 0 kr samt avstår rätten till tilläggsköpeskillingen om villkoren uppfyllts 6 000 KSEK.
- Fastators dotterbolag Nordic PM utför förvaltningstjänster samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster åt Fastators intressebolag Offentliga Hus i Norden AB. Under året har intäkter från Offentliga Hus i Fastator, genom dotterbolaget Nordic PM, uppgått till 19 504 KSEK.

Lån till intressebolag**Vid årets början**

Lån som utbetalats under året

Amortering

Ränteintäkter

Betalda räntor

Vid årets slut

- varav långfristiga

- varav kortfristiga

Offentliga Hus Holding AB -koncernen	
2018	2017
166 463	90 109
0	113 000
0	-33 500
16 591	14 028
-12 079	-17 174
170 975	166 463
166 163	86 663
4 812	79 800

NOT 28. RESULTAT PER AKTIE**28.1 Resultat per aktie**

	2018	2017
Resultat per aktie före utspädning, kronor		
Totalt resultat per aktie före utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	22,67	3,66
Resultat per aktie efter utspädning, kronor		
Totalt resultat per aktie efter utspädning hänförligt till moderbolagets aktieägare	22,67	3,66

28.2 Resultatmått som använts i beräkningen av resultat per aktie

Resultat per aktie före utspädning	2018	2017
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare:	317 899	51 364
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	2 265	93
Resultat per aktie efter utspädning	2018	2017
Resultat från kvarvarande verksamheter hänförligt till moderbolagets aktieägare:		
Använt i beräkningen av resultat per aktie före utspädning	317 899	51 364
Använt i beräkningen av resultat per aktie efter utspädning	317 899	51 364
Vägt genomsnittligt antal stamaktier	2018	2017
Vägt genomsnittligt antal stamaktier vid beräkning av resultat per aktie före utspädning		
- Registrerade aktier	14 020 321	14 020 321
Summa	14 020 321	14 020 321

NOT 29. EGET KAPITAL

Avstämning stamaktier	Antal aktier
Per 1 januari 2017	14 020 321
Per 31 december 2017	14 020 321
Per 31 december 2018	14 020 321

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

Teckningsoptioner

Fastator emitterade den 14 december 2015, 650 000 teckningsoptioner. Per den 31 december 2018 var 572 500 teckningsoptioner förvärvade av Fastators ledningsgrupp samt styrelseordförande.

Resterande 77 500 teckningsoptioner ägs av dotterbolaget KONYAB 1 i Sverige AB.

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

Under 2018 har 185 000 optioner avyttrats till ledande befattningshavare. Koncernens egna kapital har därmed netto tillförts 518 KSEK.

Fastator emitterade den 10 maj 2016, 420 000 teckningsoptioner. Per den 31 december 2018 var 350 000 teckningsoptioner förvärvade av Fastators styrelse. Resterande 70 000 ägs av dotterbolaget KONYAB 1 i Sverige AB.

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

Under 2018 har inga teckningsoptioner från detta program återköpts eller avyttrats.

NOT 30. KASSAFLÖDE

	2018	2017
30.1 Kassaflöde från rörelsen, Rörelseresultat		
Rörelseresultat från kvarvarande verksamhet	352 684	61 344
Rörelseresultat från avvecklad verksamhet	-	-
Summa rörelseresultat	352 684	61 344
30.2 Övriga ej kassaflödespåverkande poster		
Övriga ej kassaflödespåverkande poster avser:		
Kvarvarande verksamhet		
- Värdeförändring fastigheter	32 723	1 500
- Resultat från intresseföretag	308 566	76 609
- Upplösen skuld, reserv förvärv	-669	
Summa	340 620	78 109
Summa övriga ej kassaflödespåverkande poster	340 620	78 109

30.3 Förändring av koncernens räntebärande nettoskulder

	2017-12-31	Periodiserng finansiella kostnader	Förvärvade skulder	Upptagna lån	Amorterade lån	2018-12-31
Obligationslån	246 284	4 405		338 554	-250 000	339 243
Skulder till kreditinstitut	2 560		119 693	615	-2 802	120 066
Övriga räntebärande skulder	9 718			3 000		12 718
	258 562	4 405	119 693	342 169	-252 802	472 027

NOT 31. INNEHAV UTAN BESTÄMMANDE INFLYTANDE

31.1 Innehav utan bestämmande inflytande

Under 2016 förvärvade Fastator 100% av aktierna i Nordic PM. Vid årsstämman 2018 beslöts att 30% av andelarna ska avyttras till den tidigare aktieägaren och tillika VDn för Nordic PM.

Under 2017 förvärvade Nordic PM 70% av aktierna i SSP Stockholm AB. Under 2018 har en tilläggsköpeskilling utbetalats.

Nedan visas finansiell information i sammandrag för varje dotterföretag som har innehav utan bestämmande inflytande som är väsentliga för koncernen. De belopp som anges för respektive dotterföretag är före koncerninterna elimineringar.

Forts. Not 31.1

	Nordic PM Syd	SSP Stockholm	Nordic PM
	2018	2018	2018
Balansräkning i sammandrag			
Anläggningstillgångar	-	4 043	10 200
Omsättningstillgångar	632	8 534	8 859
Summa tillgångar	632	12 577	19 059
Uppskjuten skatteskuld	-	357	
Övriga avsättningar	-	-	361
Långfristiga skulder	-	2 168	-
Kortfristiga skulder	923	4 263	10 125
Summa skulder	923	6 788	10 486
Nettotillgångar	-291	5 789	8 573
Akkumulerat innehav utan bestämmande inflytande	-116	1 737	2 572
Rapport över totalresultat i sammandrag			
Intäkter	4 055	20 042	57 148
Årets resultat	-341	2 710	5 295
Övrigt totalresultat	0	0	0
Summa totalresultat	-341	2 710	5 295
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-136	813	1 588
Utdelning utbetald till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0
Kassaflödesanalys i sammandrag			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27	2 830	3 434
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-554	-3 037
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-392	500
Minskning/ökning av likvida medel	-27	1 884	897

* Bolagen ingår i koncernen Nordic PM och utgör en delmängd av Nordic PMs upplysningar

31.2 Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande

Den 14 december 2017 tecknade VD i Nordic PM ett avtal om att förvärva 30 % av andelarna i Nordic PM för 0 kr samt avstå rätten till tilläggsköpeskillning om 6 000 KSEK. Överlåtelsen skulle godkännas av årsstämman i AB Fastator, vilket den gjorde den 3 maj 2018. Vid överlåtelsedagen som är satt till samma dag som godkännandet på stämman skedde, hade Fastator reserverat 2 842 KSEK avseende tilläggsköpeskillningen. Omedelbart före förvärvet, var det redovisade värdet för det befintliga innehavet utan bestämmande inflytande på 30 % i Nordic PM -1 087 KSEK inklusive andel av årets resultat. Denna reserv reverseras i och med annulleringen av avtalet. Effekten på eget kapital hänförligt till ägarna av Fastator under året sammanfattas enligt följande:

Erlagd köpeskillning från innehav utan bestämmande inflytande	0
Redovisat värde av avyttrat innehav utan bestämmande inflytande	-1 087
Koncernmässig upplösning av reserv tilläggsköpeskillning	2 842
Överskott av köpeskillning redovisad i eget kapital	1 755

NOT 32. FÖRVÄRV INDUSTRISAMHÄLLET

Per 2018-10-01 förvärvade AB Fastator via dotterbolaget Vivskä AB ytterligare 50 % av stamaktierna i intressebolaget Industrisamhället Norden Holding AB. Bolaget är därmed ägt till 100 % och omklass-

ificerat från ett intressebolag till dotterbolag. Nedan redovisas tillträdesbalansräkningen. Vid övertagandet uppgick fastighetsvärdet till 279,4 MSEK. Köpeskillingen för andelarna uppgick till 1 MSEK.

BALANSRÄKNING	2018-10-01
Materiella anläggningstillgångar	284 013
Finansiella anläggningstillgångar	930
Omsättningstillgångar	5 382
EGET KAPITAL	107 252
Långfristiga skulder	162 291
Kortfristiga skulder	20 782
RESULTATRÄKNING	9M 2018
Intäker	18 366
Fastighetskostnader	-9 941
Central admin	-765
Avskrivningar inventarier	-178
Finansiella kostnader	-2 991
Värdeförändring fastigheter	6 250
Skatt	-2 717
Periodens resultat	8 024
EFFEKT ÖVERTAGANDE	
IB 2018-10-01, 50 %	104 965
Motpartens andel, 50 %	7 670
UB 2018-10-01, 100 %	112 635

NOT 33. HÄNDELSER EFTER BALANSDAGENS UTGÅNG

- Christoffer Strömbäck, CFO, samt Emile Sohier, transaktionsansvarig, har i januari tillträtt i sina poster.
- I mars emitterades ytterligare 200 MSEK seniora säkerställda företagsobligationer under det utestående obligationsprogrammet 2018/2021 med en ram om 700 MSEK. I oktober 2018 emitterades 350 MSEK.
- I slutet på mars tillträdde bolag inom Fastator-koncernen åtta fastigheter till ett värde om cirka 220 MSEK. Fastigheterna är industri- samt handelsfastigheter.

NOT 34. FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	558 201 079
Årets resultat	322 069 213
Summa	880 270 292
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
I ny räkning balanseras	880 270 292
Summa	880 270 292

FÖRSÄKRAN

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

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

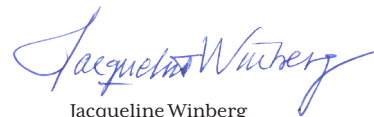
Stockholm den 4 april 2019



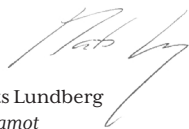
Björn Rosengren
Ordförande



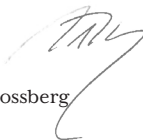
Carl Bildt
Ledamot



Jacqueline Winberg
Ledamot



Mats Lundberg
Ledamot



Anders Mossberg
Ledamot



Staffan Heiner Beckett
Ledamot



Joachim Kuylenstierna
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aktiebolaget Fastator (publ) för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-46 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 och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dessas 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 2018 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

VÅR REVISIONSANSATS

Värdering av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag utgör för Aktiebolaget Fastator (publ) ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning.

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där 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 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 anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

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 misstag. 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 sammanlagda 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 förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag

Värdering av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag utgör för Fastator ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter samt intressebolag 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.

Aktiebolaget Fastator (publ)s investeringar i intresseföretag innebär ett indirekt delägarande av fastigheter av olika typer såsom samhällsfastigheter. Ägarandelen varierar i regel mellan 20 och 50 %. Samtliga fastigheter är lokaliserade i Sverige.

Koncernens redovisade värden för andelar i intresseföretag per

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 samt andelar i intresseföretag.

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

Vi har stickprovsvis rimlighetsbedömt använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader.

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

2018-12-31 uppgår till 781,5 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. Värderingen av förvaltningsfastigheter samt andelar i intresseföretag utgör i förlängning även värdering av moderbolagets andelar i koncernföretag.

Koncernen låter årligen en oberoende värderare utföra värderingar av samtliga underliggande fastighetstillgångar vilket även ligger till grund för värderingen av andelar i intresseföretagen. Dessa värden går därefter igenom och utmanas av Fastators företagsledning för att resultera i slutliga fastighets- och bolagsvärderingar.

Se not 2 (Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper), not 2.3 (Koncernredovisning), not 2.7 (Förvaltningsfastigheter) not 3 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper), not 13 (Förvaltningsfastigheter), not 16 (Andelar i koncernföretag) och not 17 (Andelar i intresseföretag) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.

Vi har för ett urval fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav.

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

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 de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De utvärderar, 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 till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att de 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 misstag, 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 misstag 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 50-53. Den andra informationen består av bolagstyrningsrapporten (men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna) 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 2018 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, har varit valda revisorer sedan 2015. Aktiebolaget Fastator (publ) har varit ett företag av allmänt intresse sedan september 2015.

Stockholm den 4 april 2019

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 bolagsstyrningsrapport lämnas i enlighet med 6 kap. 6§ årsredovisningslagen, eftersom bolaget har skuldebrev upptagna till handel på 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 har tillämpat Svensk kod för bolagsstyrning under verksamhetsåret 2018. 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 2018 ca 1 200 aktieägare och totalt antal aktier var 14 020 321 stycken. Samtliga aktier är stamaktier.

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. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämma. 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 2018 hölls på Skeppsbron 24 i Stockholm den 3 maj 2018. Vid bolagsstämman deltog fyra röstberättigade aktieägare som företrädde 62,4 procent av kapitalet och rösterna. Vid årsstämman fattades beslut om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om riktlinjer för valberedning, beslut om överlåtelse av aktier i Nordic PM, bemyndigande att emittera aktier samt ändring av bolagsordningen. Årsstämman beslutade vidare att disponibla vinstmedel, 558 201 079 kronor, skulle balanseras i ny räkning. Övriga beslut framgår under rubrikerna nedan.

VALBEREDNING

Valberedningen består av Mats Lundberg (utsedd av Mats Invest AB), som ordförande och sammankallande, Joachim Kuylenstierna (utsedd av Skälsö Intressenter AB), Staffan Beckett (oberoende), samt av styrelsens ordförande Björn Rosengren. I de fall en ledamot behöver ersättas sammankallas valberedningen för att utse en ny oberoende ledamot. Arvode ska inte utgå till valberedningens ledamöter för deras uppdrag i valberedningen. Valberedningens nuvarande sammansättning avviker från koden av den anledning att Staffan Beckett valdes in som ledamot på årsstämman 3 maj 2018 samt att en styrelseledamot i bolaget utgör ordförande i valberedningen. Valberedningens sammansättning kommer att justeras inför en notering på reglerad marknad. Information om principer för hur valberedningen utses, dess ledamöter och deras förslag publiceras på bolagets hemsida, www.fastator.com.

STYRELSE

Enligt bolagets bolagsordning skall styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med 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 2018 omvaldes ledamöterna Björn Rosengren, Mats Lundberg, Jacqueline Winberg, Anders Mossberg och Carl Bildt. Till ny ledamot valdes Staffan Beckett. Beskrivning av styrelseledamöterna återfinns på sidan 19-21 i den första 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 2018 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. För kompletterande information hänvisas till årsredovisningen.

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 13 protokollförda sammanträden. Vid styrelsesammanträdena har investeringsförslag, prognoser, ekonomiskt utfall, årsbokslut 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 2018

	Närvaro
Björn Rosengren	13/13
Mats Lundberg	12/13
Anders Mossberg	11/13
Jacqueline Winberg	13/13
Carl Bildt	9/13
Staffan Beckett	9/10

Samtliga ersättningar till styrelsen, verkställande direktören och ledande befattningshavare framgår av not 6 i årsredovisningen för 2018.

ERSÄTTNINGSAUTSKOTT

Något separat ersättningsutskott har inte tillsatts under året utan styrelsen i sin helhet har behandlat ersättningsfrågorna.

Ersättningsutskottet ska föra beslut i styrelsen:

- Granska instruktionen för Ersättningsutskottet
- Granska förslag till ersättningsprinciper
- Granska förslag till ersättning och anställningsvillkor för VD
- Granska VD:s förslag till ersättning och andra anställningsvillkor för ledningsgruppen

Ersättningsutskottet ska dessutom vara ansvarigt för beredning av styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt styrelsens arbete i att säkerställa att Fastator har marknadsmässiga ersättningar till sina

anställda. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska fatta beslut om samt gällande ersättningsnivåer i bolaget. Med ersättningar avses fast lön och arvode. Rörliga ersättningar i form av maximalt sex extra månadslöner, pensionsavsättningar och andra ekonomiska förmåner. Ersättningsutskottet ska, genom fortlöpande kontakter med Fastator ekonomifunktion och verkställande direktören, säkerställa att ersättningsnivåerna är korrekta utifrån gällande ekonomiska förutsättningar samt kontrollera huruvida de förutbestämda och mätbara kriterier som rörliga ersättningar är kopplade till uppfylls. Ordföraren ska efter varje möte i utskottet, rapportera till styrelsen om ersättningsutskottets aktiviteter och beslut. Ordföraren ansvarar för att de förslag som ersättningsutskottet bereder föreläggs för styrelsen. Ersättningsutskottet har arbetat efter den av styrelsen fastställda instruktionen för ersättningsutskottet och har behandlat ersättning till VD, Vice VD och CFO.

REVISIONSUTSKOTT

Styrelsen har under 2018 utsett ett revisionsutskott bestående av styrelseledamöterna Björn Rosengren (ordförande) och Anders Mossberg.

Med avvikelse från Koden har revisionsutskottet endast bestått av två ledamöter mot bakgrund av att styrelsen endast består av sex ledamöter.

Styrelsen har under året behandlat frågor som delårsrapporter, bokslutskommuniké, årsredovisning, intern kontroll samt den externa revisionen av bolagets räkenskaper och förvaltning.

Revisionsutskottet har under året haft två möten med bolagets revisor Magnus Thorling, PwC. Revisorerna utses av årsstämman. Uppdraget gäller till slutet av den årsstämma som hålls under nästkommande år. Vid årsstämman 2018 omvaldes PwC till revisorer med auktoriserade revisorn Magnus Thorling som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning. Samtliga ledamöter har närvarat vid samtliga möten. Revisionsutskottet har inte delegerats beslutanderätt från styrelsen.

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. Fastator styrelse och revisionsutskottet har det

övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår styrelsen genom att löpande övervaka de risker som kan påverka den finansiella rapporteringen samt vid framtagande av manualer, policyer samt redovisningsprinciper. Styrelsen fastställer årligen en arbetsordning som klargör styrelsens och utskottens inbördes ansvarsområden och arbetsfördelning. Styrelsen och revisionsutskottet interagerar direkt med den externa revisorn. För att säkerställa den interna kontrollen har styrelsen fastställt ett antal styrdokument utifrån en övergripande struktur för bolagsstyrning. Styrelsen har tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Den övergripande affärsplanen beskriver Fastator sätt att arbeta, möta kunder och att möta framtiden. Affärsplanen innehåller vision, affärsidé och värdegrund. Med 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 styrdokumenterna 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;

- Ekonomihandbok
- Personalthandbok

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 interna filstruktur 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 väl förankrade grundvärderingar som representerar engagemang och snabbhet 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 bedrägeri.

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Fastator finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och 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 fungerar. I rutinerna finns också en inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester. Den finansiella rapporteringsprocessen är återkommande 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 kvartals- som årsboksutvärderingar 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, revisionsutskottet och/eller styrelsen ge revisorerna i uppdrag att utföra särskilda granskningsinsatser. Eventuella noteringar återrapporteras både till företagsledningen och revisionsutskottet 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 ska 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, boksluts- och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Fastator 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, och revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, 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, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare. Den interna rapporteringen i Fastator-koncernen är uppdelad på verksamhetsområdesnivå och legal struktur.

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, revisionsutskott och/eller 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 protokolljustering
- Val av verkställande direktör

Styrelsesammanträde i maj

- Genomgång av verksamheten med fokus på framtida utveckling.
- Koncernens strategi behandlas och fastställs.
- Första kvartalets rapport presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i augusti

- Andra kvartalets rapport presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i september

- Den finansiella situationen samt likviditeten presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i november

- Tredje kvartalets rapport presenteras och behandlas.
- Rapportering från Revisionsutskottets första sammanträde och presentation av utskottets tilltänkta arbete.

Styrelsesammanträde i februari

- Styrelsens arbete under det gångna året utvärderas och diskuteras.
- Verkställande direktörens arbete utvärderas.
- Bokslutskommuniké presenteras och behandlas.

Styrelsesammanträde i mars

- Preliminär årsredovisning presenteras och behandlas.
- Förberedelse inför årsstämman startar.

- Bolagsstyrningsrapporten presenteras och fastställs.
- Revisorn presenterar sina iakttagelser från koncernens styrning och interna kontroll samt årsbokslutet.
- Styrelsen utvärderar kvaliteten i koncernens styrning och interna kontroll samt den finansiella rapporteringen.
- Valberedningens arbete och förslag till styrelse inför nästa årsstämma presenteras.

Utöver ordinarie styrelsemöten hålls även möten vid behov när ett affärsbeslut kräver styrelsens godkännande. Totalt har styrelsen haft 13 möten under 2018. På mötena har bland annat samtliga köp och försäljningar avhandlats då de enligt beslut alltid skall godkännas av styrelsen innan de kan slutföras. Även lösen och upptagande av obligationslån har avhandlats.

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARSFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2018 på sidorna 50-53 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 4 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

IAS

International Accounting Standards. Den internationella redovisningsstandard som utfärdas av ett oberoende expertorgan, IASB, och sedan behandlas och antas av EU. Reglerna skall följas av börsnoterade bolag inom EU.

**IFRS (Se även Redovisnings-
principer, not 2.17)**

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

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

Christoffer Strömbäck, CFO
christoffer.stromback@fastator.se
070 - 249 72 55

F A S T A T O R